

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni d'aucune autre loi sur les valeurs mobilières d'un État et ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis, sauf conformément à une dispense des exigences d'inscription de ces lois. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du Fonds de placement immobilier PRO, au 2000, rue Mansfield, bureau 920, Montréal (Québec) H3A 2Z6, au numéro de téléphone 514 933-9552 ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 12 octobre 2016



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

25 200 000 \$

11 200 000 parts

Le présent prospectus simplifié autorise le placement (le « placement ») de 11 200 000 parts (les « parts ») du Fonds de placement immobilier PRO (le « FPI ») au prix de 2,25 \$ par part (le « prix d'offre ») aux termes d'une convention de prise ferme (la « convention de prise ferme ») datée du 30 septembre 2016 intervenue entre, d'une part, le FPI et, d'autre part, la Corporation Canaccord Genuity et Valeurs Mobilières TD Inc. (collectivement, les « chefs de file ») ainsi que Scotia Capitaux Inc., Valeurs mobilières Haywood Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Industrielle Alliance Valeurs mobilières Inc., Financière Banque Nationale Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs mobilières Banque Laurentienne Inc., Leede Jones Gable Inc. et Raymond James Ltée (collectivement avec les chefs de file, les « preneurs fermes »). Le prix d'offre des parts a été fixé par voie de négociation entre le FPI et les preneurs fermes.

Le FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale régie par les lois de la province d'Ontario. Le FPI a été établi afin de détenir en propriété un portefeuille d'immeubles commerciaux diversifié au Canada et mise principalement sur les marchés principaux et secondaires partout au Canada. Les parts actuellement en circulation sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la Bourse de croissance TSX (la « Bourse de croissance ») sous le symbole « PRV.UN ». Le 23 septembre 2016, soit le dernier jour de bourse avant l'annonce du placement, le cours de clôture des parts à la Bourse de croissance s'établissait à 2,35 \$. La Bourse de croissance a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts placées aux termes du présent prospectus simplifié. L'inscription sera subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la Bourse de croissance.

Un placement dans les parts comporte des risques. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » pour une présentation de certains facteurs dont les souscripteurs éventuels et leurs conseillers devraient tenir compte au moment d'évaluer l'opportunité d'investir dans les parts.

Prix : 2,25 \$ par part

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes¹⁾	Produit net revenant au FPI²⁾
Par part	2,25 \$	0,1125 \$	2,1375 \$
Placement total ³⁾	25 200 000 \$	1 260 000 \$	23 940 000 \$

Notes :

- 1) Aux termes de la convention de prise ferme, les preneurs fermes recevront une rémunération correspondant à 0,1125 \$ par part, soit 5 % du produit brut tiré du placement (la « rémunération des preneurs fermes »), mais à l'exclusion du produit tiré de la vente de parts aux souscripteurs qui sont directement présentés par le FPI (la « liste présidentielle »), à l'égard de laquelle ils recevront une commission de 0,05625 \$ par part, soit 2,5 % du produit brut tiré de la vente en question. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
- 2) Après déduction de la rémunération des preneurs fermes, mais avant déduction des frais du placement, estimés à 500 000 \$.
- 3) Le FPI a octroyé aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») leur permettant de souscrire jusqu'à 1 680 000 parts additionnelles à un prix de 2,25 \$ par part selon les mêmes modalités que celles du placement, qui peut être exercée en totalité ou en partie dans les 30 jours qui suivent la clôture du placement (la « clôture ») afin de couvrir les surallocations par rapport à l'émission, le cas échéant, et aux fins de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant au FPI (avant déduction des frais du placement) totaliseront, respectivement, 28 980 000 \$, 1 449 000 \$ et 27 531 000 \$ (dans l'hypothèse où aucun achat ne provient de la liste présidentielle). Le présent prospectus simplifié autorise également le placement de l'option de surallocation et l'émission de parts à l'exercice de l'option de surallocation. Se reporter à la rubrique « Mode de placement » et au tableau ci-après. L'acquéreur des parts visées par la position de surallocation des preneurs fermes acquiert ces titres en vertu du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation soit ou non couverte par l'exercice de l'option ou par des acquisitions sur le marché secondaire.

Position des preneurs fermes	Nombre maximum de titres	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Option permettant d'acquérir jusqu'à 1 680 000 parts	Période de 30 jours qui suit la clôture	2,25 \$ par part

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts, sous les réserves d'usage concernant leur vente préalable et leur émission par le FPI et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme décrite à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte du FPI, et par Cassels Brock & Blackwell LLP, pour le compte des preneurs fermes, quant à certaines questions d'ordre juridique concernant le placement.

Valeurs Mobilières TD Inc., BMO Nesbitt Burns Inc. et Marchés mondiaux CIBC inc. sont toutes les trois membres du groupe de banques canadiennes qui ont prêté des fonds au FPI aux termes de certaines facilités de crédit ou de certains prêts hypothécaires renouvelables et non renouvelables. Par conséquent, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » à Valeurs Mobilières TD Inc., à BMO Nesbitt Burns Inc. et à Marchés mondiaux CIBC inc. au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans avis. La clôture devrait avoir lieu le 18 octobre 2016 ou à une date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais au plus tard le 31 octobre 2016 et, dans tous les cas, pas plus de 42 jours après la date du visa relatif au prospectus simplifié définitif. Il est prévu que les parts seront émises sous forme d'inscription en compte et peuvent être attestées par un ou plusieurs certificats globaux ou par des titres sans certificat délivrés au nom de Services de compensation et de dépôt CDS inc. (« CDS ») ou de son prête-nom. Aucun certificat attestant les parts ne sera délivré aux souscripteurs, sauf dans certaines circonstances limitées, et l'inscription sera faite au service de dépositaire de CDS. Les souscripteurs de parts ne recevront qu'un avis d'exécution des preneurs fermes ou d'un autre courtier en valeurs inscrit qui est un adhérent de CDS et par l'entremise duquel la participation véritable dans les parts placées est souscrite.

Sous réserve de la législation applicable, les preneurs fermes peuvent, dans le cadre du placement, attribuer des titres en excédent de l'émission ou faire des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des parts à des niveaux différents de ceux qui seraient par ailleurs formés sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Les preneurs fermes proposent d'offrir les parts initialement au prix d'offre. **Après s'être raisonnablement efforcés de vendre la totalité des parts au prix d'offre, les preneurs fermes peuvent par la suite réduire à l'occasion le prix de vente pour les investisseurs afin de vendre le reste des parts. Cette réduction n'aura aucune incidence sur le produit revenant au FPI. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

Le rendement d'un placement dans les parts n'est pas comparable à celui d'un placement dans un titre à revenu fixe. La récupération d'un placement initial dans des parts est assujettie à des risques et le rendement que l'on prévoit tirer d'un tel placement est fondé sur de nombreuses hypothèses relatives au rendement. **Même si le FPI a l'intention de verser des distributions d'une tranche de son encaisse disponible aux porteurs de parts (terme défini aux présentes), ces distributions en espèces peuvent être réduites ou suspendues.** La capacité du FPI de verser des distributions et le montant réellement distribué, le cas échéant, seront tributaires de plusieurs facteurs, dont le rendement financier des filiales du FPI, des dettes, des obligations contractuelles, des besoins en fonds de roulement, des besoins en capitaux dans le futur et des risques liés aux activités du FPI qui comprennent la capacité du FPI à conclure des acquisitions conformes à son plan d'affaires, à disposer d'un accès suffisant à des capitaux à des conditions favorables pour le FPI ainsi que d'autres risques de ce genre. De plus, la valeur marchande des parts peut diminuer si les distributions en espèces du FPI sont réduites et/ou sont suspendues dans le futur, et la diminution pourrait être importante. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit en vertu de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie, étant donné qu'il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Le FPI est actuellement admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la LIR (terme défini aux présentes) et il offre et vend ses parts dans le public. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de quelque autre législation.

Les investisseurs doivent savoir que l'acquisition, la détention ou la disposition des parts peut avoir des incidences fiscales au Canada ou ailleurs selon la situation particulière de chaque investisseur. Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à ces incidences fiscales. Le rendement après impôts d'un investissement dans des parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le FPI sur les parts, lesquelles distributions peuvent être entièrement ou partiellement imposables ou faire l'objet d'un report d'impôt. Cette composition peut changer au fil du temps, ce qui aura un effet sur le rendement après impôts des porteurs de parts. Se reporter aux rubriques « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et « Facteurs de risque ».

Les investisseurs qui ne sont pas résidents du Canada aux fins de l'impôt devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux incidences que le placement peut avoir pour eux.

Des limites sont applicables à la propriété des parts par des non-résidents du Canada, comme il est décrit dans la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour du FPI intervenue le 11 mars 2013. Se reporter à la rubrique « Description de la fiducie et des parts – Restriction relative à la propriété par des non-résidents » dans la notice annuelle (terme défini aux présentes).

Le bureau principal, bureau de direction et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 920, Montréal (Québec) H3A 2Z6.

TABLE DES MATIÈRES

AVIS CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	1
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS	2
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT.....	2
QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL.....	2
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	3
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	4
GLOSSAIRE	5
ACTIVITÉ DU FPI.....	8
FAITS RÉCENTS.....	9
EMPLOI DU PRODUIT	11
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	12
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	12
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	13
DESCRIPTION DES PARTS.....	13
MODE DE PLACEMENT	14
FACTEURS DE RISQUE.....	15
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	20
INTÉRÊT DES EXPERTS.....	27
AUDITEUR ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	28
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES.....	28
ATTESTATION DU FPI	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

AVIS CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent prospectus simplifié renferme des énoncés prospectifs au sens de la législation canadienne en valeurs mobilières, qui traduisent les attentes actuelles de la direction en ce qui concerne notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre rendement et nos perspectives et occasions d'affaires à venir. Les énoncés prospectifs ne sont que les opinions, les attentes et les intentions de la direction et ne sont pas des garanties de rendement. Dans la mesure du possible, des verbes tels que « croire », « s'attendre à », « estimer », « avoir l'intention de », la forme future ou conditionnelle de ces verbes, ainsi que des expressions analogues ont été utilisés dans la formulation de ces énoncés prospectifs. Certains des énoncés prospectifs spécifiques qui figurent dans le présent prospectus simplifié comprennent, notamment, des énoncés à l'égard de ce qui suit :

- la conclusion du placement;
- l'intention du FPI de distribuer une partie de ses flux de trésorerie disponibles aux porteurs de titres et le montant de ces distributions;
- la capacité du FPI d'exécuter ses stratégies de croissance;
- le traitement fiscal prévu des distributions du FPI aux porteurs de parts;
- les énoncés se rapportant aux acquisitions (terme défini aux présentes) et au rendement des immeubles visés par les acquisitions (terme défini aux présentes);
- les énoncés se rapportant aux acquisitions éventuelles et aux occasions de réaménagement;
- l'admissibilité du FPI à l'exception applicable aux FPI (terme défini aux présentes);
- la réalisation attendue et le mode de financement des acquisitions;
- le taux d'occupation prévu des immeubles visés par les acquisitions;
- l'incidence des acquisitions sur le rendement financier du FPI;
- le remboursement de certaines dettes du FPI;
- les projets d'agrandissement du FPI à l'égard de cinq de ses immeubles;
- l'emploi du produit net tiré du placement, y compris dans l'éventualité où certaines des acquisitions ne seraient pas réalisées et/ou l'option de surallocation serait exercée.

Ces énoncés prospectifs traduisent les opinions de la direction en ce qui concerne des événements futurs et ils sont fondés sur des renseignements dont la direction dispose actuellement. Les énoncés prospectifs s'appuient sur d'importants risques connus et inconnus, des incertitudes et des hypothèses. Le potentiel de croissance future du FPI, les dépenses en immobilisations prévues, les conditions concurrentielles, les résultats d'exploitation, les perspectives et occasions futures, l'acquisition de chacun des immeubles visés par les acquisitions, le maintien des tendances au sein du secteur, les niveaux d'endettement futurs, la capacité d'obtenir du financement par capitaux propres et par emprunt selon des modalités acceptables pour le FPI, l'absence de modification des lois fiscales actuellement en vigueur, ainsi que le maintien de la conjoncture économique actuelle figurent parmi les hypothèses importantes sur lesquelles s'appuient les énoncés prospectifs que renferme le présent prospectus simplifié. De nombreux facteurs pourraient faire en sorte que nos résultats, notre rendement ou nos réalisations réels diffèrent sensiblement des résultats, du rendement ou des réalisations futurs qu'expriment ou que sous-entendent ces énoncés prospectifs, y compris, notamment, les risques et incertitudes se rapportant aux immeubles du FPI, à nos attentes comportant les taux d'occupation futurs de nos immeubles, y compris les risques et incertitudes présentés à la rubrique « Facteurs de risque » et ailleurs dans nos documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié. Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses sur lesquelles s'appuient les énoncés prospectifs devaient se révéler inexacts, les résultats, le rendement ou les réalisations réels pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus par les énoncés prospectifs que renferme le présent prospectus simplifié. Ces facteurs devraient être examinés attentivement et les investisseurs éventuels ne devraient pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs. Même si les énoncés prospectifs que renferme le présent prospectus simplifié reposent sur des hypothèses que la direction considère actuellement comme raisonnables, nous ne pouvons garantir aux investisseurs éventuels que les résultats, le rendement ou les réalisations réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

Les présents énoncés prospectifs sont valables à la date du présent prospectus simplifié ou, dans le cas des documents intégrés aux présentes par renvoi, à la date de ces documents ou précisée dans ceux-ci, et nous n'avons pas l'intention de mettre à jour ces énoncés prospectifs, ni n'assumons quelque obligation de le faire, sauf si la loi l'exige. Nous ne pouvons garantir que ces énoncés s'avéreront exacts, car les résultats réels et les événements futurs pourraient différer sensiblement de ceux que prévoient ces énoncés. Les investisseurs doivent savoir que les énoncés prospectifs ne constituent pas des garanties de rendement futur et que, par conséquent, ils ne doivent pas s'y fier sans réserve en raison de leur incertitude inhérente.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Les états financiers consolidés du FPI sont établis conformément aux IFRS. Dans le présent prospectus simplifié, le FPI présente et analyse certaines mesures financières non conformes aux IFRS, y compris les flux de trésorerie d'exploitation, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés et le ratio dette/VCB, de même que d'autres mesures. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sont pas définies par celles-ci, n'ont pas de sens normalisé et pourraient ne pas être comparables aux mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le FPI a présenté ces mesures, car la direction estime qu'elles sont utiles pour évaluer le rendement d'exploitation et la gestion de l'endettement du FPI. Les mesures non conformes aux IFRS ne sauraient remplacer le résultat net, le résultat global total, les flux de trésorerie tirés des activités d'exploitation ou les mesures similaires conformes aux IFRS comme indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du FPI. On se reportera au glossaire pour obtenir la définition des termes flux de trésorerie d'exploitation, flux de trésorerie d'exploitation ajustés et ratio dette/VCB. Pour obtenir une description complète de ces mesures et, dans certains cas, un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS qui sont les plus directement comparables, veuillez vous reporter à la partie « Indicateurs clés non conformes aux IFRS et indicateurs clés du rendement d'exploitation » de notre rapport de gestion intermédiaire du deuxième trimestre.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Cassels Brock & Blackwell LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, compte tenu des dispositions actuelles de la LIR et sous réserve des dispositions d'un régime particulier, pourvu que le FPI soit admissible en tout temps en tant que « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la LIR) ou que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (qui comprend actuellement la catégorie 1 et la catégorie 2 de la Bourse de croissance), les parts constitueront un placement admissible pour les fiducies régies par un REER (terme défini aux présentes), un FERR (terme défini aux présentes), un régime de participation différée aux bénéficiaires, un CELI (terme défini aux présentes), un régime enregistré d'épargne-études et un régime enregistré d'épargne-invalidité (collectivement, les « régimes »).

Malgré ce qui précède, si les parts constituent un « placement interdit » (terme défini dans la LIR) pour une fiducie régie par un CELI, un REER ou un FERR, le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, selon le cas, devra payer une pénalité fiscale prévue par la LIR. Les parts constitueront généralement un « placement interdit » pour un CELI, un REER ou un FERR si le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR, selon le cas, i) a un lien de dépendance avec le FPI pour l'application de la LIR ou ii) détient une « participation notable » (terme défini dans la LIR) dans le FPI. Généralement, le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER et d'un FERR détiendra une participation notable dans le FPI si le titulaire ou le rentier et/ou des personnes ayant un lien de dépendance avec lui ont la propriété, directement ou indirectement, d'au moins 10 % de la juste valeur marchande des parts. En outre, les parts ne constitueront généralement pas un « placement interdit » si les parts constituent des « biens exclus » (terme défini dans la LIR). Les souscripteurs éventuels qui entendent détenir leurs parts dans le cadre d'un CELI, d'un REER ou d'un FERR devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à l'égard de l'application de ces règles compte tenu de leur situation particulière.

Les titres d'une filiale reçus à la suite du rachat en nature de parts par le FPI pourraient ne pas constituer des placements admissibles pour les régimes, ce qui pourrait avoir des incidences défavorables sur le régime ou encore le bénéficiaire ou le rentier aux termes de celui-ci. Par conséquent, les régimes qui détiennent des parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts.

QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Certains termes utilisés dans le présent prospectus simplifié sont définis à la rubrique « Glossaire ». Le terme « dollar » et le symbole « \$ » renvoient au dollar canadien, tandis que le symbole « \$ US » renvoie au dollar américain. Sauf indication contraire, l'information qui figure dans le présent prospectus simplifié repose sur l'hypothèse selon laquelle l'option de surallocation ne serait pas exercée.

Sauf si le contexte ne s'y prête pas, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent prospectus simplifié, les termes « FPI », « nous » et « notre » renvoient au FPI et à ses filiales, y compris SC FPI PRO (terme défini aux présentes), de façon regroupée; dans le cas des activités entreprises par un prédécesseur titulaire des mêmes droits que le FPI ou ses entités, ils comprennent chaque prédécesseur titulaire des mêmes droits.

Malgré ce qui précède, aux fins des avis donnés à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et de l'avis donné à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », « FPI » renvoie au Fonds de placement immobilier PRO uniquement et non à ses filiales ou à ses prédécesseurs titulaires des mêmes droits.

Dans le présent prospectus simplifié, le terme « direction » désigne les personnes qui agissent en qualité de chef de la direction et de chef des finances du FPI ainsi que les personnes qui sont les membres de la haute direction du FPI ou agissent en cette qualité et sont les dirigeants ou les employés du gestionnaire. La direction ou une personne agissant pour son compte fait toute déclaration contenue dans le présent prospectus simplifié en sa qualité de membre de la direction du FPI et non en son nom personnel.

Vous devriez vous fier uniquement à l'information donnée dans le présent prospectus simplifié et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Le FPI et les preneurs fermes n'ont autorisé personne à fournir de l'information supplémentaire ou différente de celle donnée dans le présent prospectus simplifié. Le FPI et les preneurs fermes n'offrent les parts que dans les territoires où la législation autorise de tels placements et qu'aux personnes à qui la législation nous autorise de le faire. L'information que contient le présent prospectus simplifié (y compris les documents intégrés par renvoi aux présentes) n'est valable qu'à la date du présent prospectus simplifié (ou à la date des documents qui y sont intégrés par renvoi ou qui est précisée dans ceux-ci, selon le cas), sans égard à la date de transmission du présent prospectus simplifié ou de quelque vente des parts. Les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives du FPI peuvent avoir changé depuis la date du présent prospectus simplifié.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au FPI, au 2000, rue Mansfield, bureau 920, Montréal (Québec) H3A 2Z6, numéro de téléphone 514 933-9552, ou sur le site Internet de SEDAR à l'adresse suivante : www.sedar.com. Les documents ci-dessous, déposés auprès des diverses commissions de valeurs mobilières ou autorités analogues de chaque province du Canada, sont expressément intégrés par renvoi au présent prospectus simplifié et en font partie intégrante :

- a) la déclaration de changement important du FPI datée du 6 octobre 2016 relative au placement;
- b) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du FPI au 30 juin 2016 et pour les périodes de trois mois et de six mois closes à cette date, ainsi que les notes complémentaires;
- c) le rapport de gestion du FPI pour les périodes de trois mois et de six mois closes le 30 juin 2016 (le « **rapport de gestion intermédiaire du T2** »);
- d) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI datée du 16 mai 2016 qui a été envoyée aux porteurs de parts dans le cadre de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui a eu lieu le 7 juin 2016;
- e) la notice annuelle du FPI datée du 20 avril 2016 pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 (la « **notice annuelle** »);
- f) les états financiers consolidés audités du FPI au 31 décembre 2015 et pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes complémentaires et le rapport des auditeurs connexe;
- g) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 (le « **rapport de gestion annuel** »);
- h) le modèle du sommaire des modalités du placement daté du 26 septembre 2016 (les « **documents de commercialisation** »).

Les documents de même nature que ceux mentionnés ci-dessus, les déclarations de changement important et déclarations d'acquisition d'entreprise (sauf les déclarations de changement important confidentielles) et les autres documents dont il est question à la rubrique 11.1 de l'Annexe 44-101A1 du *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié*, que le FPI dépose auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues du Canada après la date du présent prospectus simplifié et avant la fin du présent placement seront réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

Malgré toute indication contraire aux présentes, toute déclaration contenue dans le présent prospectus simplifié ou dans un document qui y est intégré ou qui est réputé y être intégré par renvoi, sera réputée modifiée ou remplacée, aux fins du présent prospectus simplifié, dans la mesure où une telle déclaration contenue dans le présent prospectus simplifié ou dans un autre document ultérieurement déposé qui y est ou est réputé également intégré aux présentes par renvoi, modifie ou remplace cette déclaration. Il n'est pas nécessaire que la déclaration de modification ou de remplacement indique qu'elle a modifié ou remplacé une déclaration antérieure ou comporte d'autres renseignements indiqués dans le document qu'elle modifie ou remplace. La formulation d'une déclaration de modification ou de remplacement n'est pas réputée être une reconnaissance à quelque fin que la déclaration de modification ou de remplacement constituait, au moment où elle a été faite, une information fautive ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou l'omission d'énoncer un fait important dont la mention est requise ou qui est nécessaire pour qu'une déclaration ne soit pas fautive ou trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne sera réputée faire partie du présent prospectus simplifié que dans la mesure où elle est ainsi modifiée ou remplacée.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation ne font pas partie du présent prospectus simplifié, dans la mesure où le contenu des documents de commercialisation a été modifié ou remplacé par un énoncé contenu dans le présent prospectus simplifié ou une modification de celui-ci.

Le « modèle » de tout autre « document de commercialisation » (au sens du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) qui est déposé auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues dans chacune des provinces du Canada dans le cadre du placement après la date des présentes, mais avant la fin du placement des titres aux termes du présent prospectus simplifié sera réputé intégré par renvoi dans les présentes.

GLOSSAIRE

Les termes suivants qui sont utilisés dans le présent prospectus simplifié ont le sens qui leur est donné ci-après :

« **acquisitions** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées »;

« **acquisitions assujetties à une lettre d'intention** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées – Lettres d'intention »;

« **agent des transferts** » désigne Services de transfert de valeurs TMX, en sa qualité d'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts, à son bureau principal de Toronto, en Ontario;

« **annonce initiale** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées »;

« **ARC** » désigne l'Agence du revenu du Canada;

« **bons de souscription** » désigne des bons de souscription de parts, chaque bon de souscription entier donnant à son porteur le droit d'acquérir une part à un prix d'exercice de 2,65 \$ à tout moment avant 17 h (heure de Montréal) le 31 mars 2017 conformément aux modalités d'une convention relative aux bons de souscription conclue le 30 septembre 2014 entre le FPI et l'agent des transferts, en sa qualité d'agent chargé des bons de souscription aux termes de celle-ci;

« **bons de souscription de catégorie B** » désigne les bons de souscription de parts de catégorie B, chaque bon de souscription entier donnant à son porteur le droit d'acquérir une part de catégorie B à un prix d'exercice de 2,65 \$ à tout moment avant 17 h (heure de Montréal) le 31 mars 2017;

« **Bourse de croissance** » désigne la Bourse de croissance TSX;

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc.;

« **CELI** » désigne un « compte d'épargne libre d'impôt » au sens de la LIR;

« **Commandité FPI PRO** » désigne Commandité FPI PRO Inc., filiale en propriété exclusive du FPI constituée sous le régime des lois du Canada;

« **conseil** » ou « **conseil des fiduciaires** » désigne le conseil des fiduciaires du FPI;

« **convention de gestion** » désigne la première convention de gestion modifiée et mise à jour datée du 11 mars 2013 et intervenue entre le FPI, par l'entremise de l'une de ses filiales, soit Société de gestion FPI PRO Inc. (auparavant, la Société de Capital Taggart), et le gestionnaire, notamment, et aux termes de laquelle le gestionnaire fournit des services de gestion d'immeubles et d'actifs, des services administratifs et d'autres services au FPI et à ses filiales, y compris les services de certains dirigeants, dans sa version modifiée et mise à jour à l'occasion;

« **convention de prise ferme** » désigne la convention datée du 30 septembre 2016 intervenue entre le FPI et les preneurs fermes à l'égard du placement;

« **convention relative à SC FPI PRO** » désigne la première convention de société en commandite modifiée et mise à jour de SC FPI PRO datée du 11 mars 2013 et intervenue entre Commandité FPI PRO, en qualité de commandité, le FPI, en qualité de commanditaire, et chaque personne admise dans la société de personnes en qualité de commanditaire conformément aux modalités de la convention, dans sa version modifiée et/ou mise à jour à l'occasion;

« **conventions d'acquisition** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées – Conventions d'acquisition »;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie du FPI intervenue en date du 7 février 2013, dans sa version modifiée et mise à jour le 11 mars 2013 et dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour de nouveau à l'occasion;

« **dette/VCB** » est défini par le FPI comme étant la dette consolidée du FPI, divisée par sa VCB, à un moment donné;

« **documents de commercialisation** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **EIPD** » désigne une « fiducie intermédiaire de placement déterminé » ou « une société intermédiaire de placement déterminé », selon le cas, au sens des règles relatives aux EIPD;

« **exception applicable aux FPI** » désigne l'exclusion de la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée », qui figure dans la LIR, des fiducies admissibles à titre de « fiducies de placement immobilier » (terme défini au paragraphe 122.1(1) de la LIR);

« **FERR** » désigne un « fonds enregistré de revenu de retraite » au sens de la LIR;

« **fiduciaires** » désigne les fiduciaires à l'occasion du FPI;

« **filiale** » désigne, à l'égard de toute personne, société, société de personnes, société en commandite, fiducie ou autre entité, les sociétés, sociétés de personnes, sociétés en commandite, fiducies ou autres entités contrôlées, directement ou indirectement, par cette personne, société, société de personnes, société en commandite, fiducie ou autre entité et, sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, comprend, à l'égard du FPI, SC FPI PRO et toute société de personnes dont SC FPI PRO est membre, directement ou indirectement;

« **FPI** » désigne le Fonds de placement immobilier PRO et dans le présent prospectus simplifié, les renvois au « FPI » doivent être interprétés comme il est indiqué à la rubrique « Questions d'ordre général »;

« **FTO** », ou les flux de trésorerie opérationnels, est défini par le FPI comme le résultat net du FPI calculé conformément aux IFRS, compte non tenu : i) des ajustements de la juste valeur des immeubles de placement; ii) des profits (ou des pertes) à la vente d'immeubles de placement; iii) des ajustements de la juste valeur et des autres incidences des parts rachetables classées en tant que passifs; iv) les coûts d'acquisition comptabilisés en charges par suite de l'achat d'un immeuble ayant été comptabilisé comme un regroupement d'entreprises et v) de la charge d'impôt différé et de la dotation à l'amortissement et de certains autres ajustements hors trésorerie compte tenu des ajustements apportés aux entités comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, des participations dans des coentreprises et des participations ne donnant pas le contrôle, qui sont calculés de façon à ce que la présentation des FTO soit comparable à celle des immeubles consolidés;

« **FTOA** », ou les flux de trésorerie opérationnels ajustés, est défini par le FPI comme les FTO du FPI, sous réserve de certains ajustements, notamment : i) l'amortissement des ajustements au titre de l'évaluation à la juste valeur de marché des prêts hypothécaires acquis, l'amortissement des coûts de financement différés, l'amortissement des avantages incitatifs à la location et des coûts de location, les ajustements de loyer selon la méthode linéaire et la charge de rémunération relative aux régimes incitatifs à base de parts et ii) la déduction d'une réserve au titre des investissements de maintien normalisés et des coûts de location normalisés, telle qu'elle est établie par le FPI. Les fiduciaires pourraient, à leur gré, apporter d'autres ajustements aux FTOA;

« **gestionnaire** » désigne Conseils Immobiliers Labec Inc., société constituée sous le régime des lois du Canada, en sa qualité de gestionnaire d'immeubles et d'actifs du FPI et de ses filiales aux termes de la convention de gestion, ainsi que ses successeurs et ayants droit autorisés;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière établies par le Conseil des normes comptables internationales;

« **immeubles visés par les acquisitions** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées »;

« **lettres d'intention** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées – Lettres d'intention »;

« **LIR** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et le règlement pris en application de celle-ci, dans leur version modifiée;

« **Lotus Crux** » désigne Lotus Crux REIT LP;

« **notice annuelle** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **option de surallocation** » a le sens qui est donné à ce terme à la page couverture du présent prospectus simplifié;

« **part comportant droit de vote spéciale** » désigne une part comportant droit de vote spéciale du capital du FPI;

« **parts** » désigne les parts de fiducie du capital du FPI et exclut expressément les parts comportant droit de vote spéciales;

« **parts additionnelles** » désigne les parts additionnelles, le cas échéant, émises aux termes de l'option de surallocation;

« **parts comportant droit de vote** » désigne les parts et/ou les parts comportant droit de vote spéciales, selon le contexte;

« **parts de catégorie B** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B du capital de SC FPI PRO qui sont décrites à la rubrique « Description de SC FPI PRO – Parts de société en commandite » dans la notice annuelle, et « **part de catégorie B** » désigne l'une d'entre elles;

« **parts différées** » désigne les parts différées aux termes du RILT;

« **personne** » désigne un particulier, une entreprise, une fiducie, un fiduciaire, un syndicat, une société par actions, une société de personnes, une société en commandite, une association, un gouvernement, un organisme gouvernemental ou une autre entité;

« **placement** » désigne le placement des parts aux termes du présent prospectus simplifié;

« **porteur de parts** » désigne un porteur de parts et tout renvoi à un porteur de parts dans le contexte du droit de celui-ci de voter à une assemblée des porteurs de parts comprend également un porteur de parts comportant droit de vote spéciales;

« **preneurs fermes** » désigne, collectivement, la Corporation Canaccord Genuity, Valeurs Mobilières TD Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs mobilières Haywood Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Industrielle Alliance Valeurs mobilières Inc., Financière Banque Nationale Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs mobilières Banque Laurentienne Inc., Leede Jones Gable Inc. et Raymond James Ltée;

« **propositions fiscales** » désigne toutes les propositions particulières visant à modifier la LIR que le ministre des Finances du Canada ou une personne agissant pour son compte a annoncées publiquement avant la date des présentes;

« **rapport de gestion annuel** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **rapport de gestion intermédiaire du T2** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **REER** » désigne un « régime enregistré d'épargne-retraite » au sens de la LIR;

« **Règlement 61-101** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées – Lettres d'intention »;

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les règles applicables aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées » et aux « sociétés intermédiaires de placement déterminées » (termes définis dans la LIR) dans la LIR dont il est question à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Règles relatives aux EIPD »;

« **rémunération des preneurs fermes** » a le sens qui lui est attribué à la page couverture du présent prospectus simplifié;

« **RILT** » désigne le régime incitatif à long terme du FPI que les fiduciaires ont adopté;

« **RRD** » désigne le régime de réinvestissement des distributions du FPI;

« **SC FPI PRO** » désigne Société en commandite FPI PRO, société en commandite formée sous le régime des lois de la province de Québec conformément à la convention relative à SC FPI PRO;

« **titres d'une filiale** » désigne les billets ou les autres titres de SC FPI PRO, ou encore les autres billets ou titres d'une filiale de celle-ci, selon ce que les fiduciaires désigneront ainsi à l'occasion;

« **VCB** » désigne, à tout moment, la valeur comptable des actifs du FPI et de ses filiales, comme il est indiqué dans son bilan consolidé le plus récent, majorée de l'amortissement accumulé à l'égard des immeubles du FPI (et des immobilisations incorporelles connexes) indiqué dans celui-ci ou dans les notes complémentaires, a) moins le montant de toute somme à recevoir qui reflète des bonifications du taux d'intérêt à l'égard d'une dette prise en charge par le FPI et b) le montant de tout impôt sur le revenu futur à payer découlant de l'ajustement de la juste valeur des acquisitions indirectes de certains immeubles. Toutefois, si elle est approuvée par la majorité des fiduciaires, la valeur d'expertise des actifs du FPI et de ses filiales peut être utilisée plutôt que la valeur comptable.

ACTIVITÉ DU FPI

Le FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie et qui est régie par les lois de la province d'Ontario. Le FPI est une « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la LIR), mais il n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Le bureau principal, bureau de direction et siège social du FPI est situé au 2000, rue Mansfield, bureau 920, Montréal (Québec) H3A 2Z6. La déclaration de fiducie est affichée sur SEDAR, à www.sedar.com.

Le FPI a été établi afin de détenir en propriété un portefeuille diversifié d'immeubles commerciaux situés au Canada qui est principalement axé sur les marchés principaux et secondaires au Québec, dans le Canada atlantique (Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse, Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador) et en Ontario et vise une certaine expansion dans l'Ouest canadien (Alberta et Colombie-Britannique). Le FPI a actuellement la propriété de 33 immeubles commerciaux situés au Québec, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, en Ontario et en Alberta, qui représentent une superficie locative brute d'environ 1,7 million de pieds carrés. Dans le cadre des acquisitions, le FPI a l'intention d'acquérir les immeubles visés par les acquisitions, qui sont composées de 11 immeubles de commerce de détail, immeubles industriels et immeubles commerciaux à vocation mixte au Québec, en Nouvelle-Écosse et à l'Île-du-Prince-Édouard, qui représentent une superficie locative brute de 511 000 pieds carrés. À la clôture des acquisitions, le portefeuille du FPI sera composé de 44 immeubles d'une superficie locative brute totalisant environ 2,2 millions de pieds carrés. Se reporter à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées ».

Le FPI a pour objectifs i) de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes provenant de placements dans des immeubles situés au Canada, et ce, d'une manière avantageuse sur le plan fiscal; ii) d'accroître les actifs du FPI et d'améliorer la valeur des actifs du FPI et d'optimiser la valeur des parts à long terme et iii) d'augmenter le bénéfice d'exploitation net du FPI ainsi que ses FTOA par part au moyen de stratégies de croissance interne et d'acquisitions relatives. Le FPI entend stimuler la croissance et diversifier son portefeuille afin d'accroître sa stabilité et de réduire son exposition à un immeuble, à un emplacement, à un locataire ou à un secteur particulier. Le FPI cherche à trouver des occasions de placement à l'aide de critères de placement axés sur la sécurité des flux de trésorerie, le potentiel de hausse des loyers, le potentiel de plus-value, le potentiel d'efficacités d'exploitation et la capacité de financement selon des modalités attrayantes. La stratégie d'acquisition du FPI est dynamique et vise à permettre au FPI de s'adapter à l'évolution de l'économie, du secteur immobilier et des marchés financiers. Le FPI cherche à repérer des occasions d'achat d'immeubles sous-évalués dans tous les cycles de marché du secteur immobilier commercial. Le FPI est partie à la convention d'investissement stratégique conclue avec Lotus Crux, qui, selon la direction, procure au FPI une couverture accrue des principaux marchés de l'Ouest canadien, augmentera sa couverture des principaux marchés dans l'est du Canada et lui donnera accès au réseau de relations de Lotus Crux avec des participants au marché immobilier dans ces marchés, ce qui mettra à sa disposition un bassin d'acquisitions potentielles et d'occasions de placement auquel le FPI n'aurait autrement pas pu avoir accès.

Le FPI est géré à l'externe par le gestionnaire au moyen d'une structure de gestion efficiente. En contrepartie de la prestation de service de gestion au FPI, le gestionnaire touche des honoraires de consultation concurrentiels, exprimés en pourcentage du prix de base rajusté des actifs du FPI, et des frais d'acquisition, exprimés en pourcentage du prix d'achat des immeubles acquis. Le gestionnaire ne facture toutefois pas de frais incitatifs, d'aliénation, de financement, de location, de construction ou d'aménagement. En outre, le gestionnaire s'est engagé à internaliser la fonction de gestion d'actifs, à la demande du FPI, une fois que la valeur comptable brute du FPI, établie conformément à la convention de gestion, aura atteint 500 millions de dollars.

FAITS RÉCENTS

Aucun fait important touchant les activités du FPI ne s'est produit depuis le 20 avril 2016, date de la notice annuelle du FPI, à l'exception de ce qui est déclaré dans le présent prospectus simplifié ou dans les documents qui y sont intégrés par renvoi.

Acquisitions proposées

Aperçu

Le 26 septembre 2016, le FPI a annoncé qu'il proposait de réaliser l'acquisition de 12 immeubles commerciaux pour un prix d'achat global d'environ 63,3 millions de dollars (coûts de clôture exclus) (l'« **annonce initiale** »). Depuis l'annonce initiale, en raison de la poursuite des négociations avec les vendeurs pertinents, le FPI a modifié la convention d'achat conditionnelle à l'égard de certaines des acquisitions proposées et prévoit maintenant acquérir 11 (les « **immeubles visés par les acquisitions** ») des 12 immeubles commerciaux annoncés au départ pour un prix d'achat global d'environ 58,3 millions de dollars (coûts de clôture exclus) (chaque immeuble visé par les acquisitions, une « **acquisition** » et, collectivement, les « **acquisitions** »), ce qui représente un taux de capitalisation moyen pondéré de 7,4 % (avant les coûts de clôture).

Au moment de la réalisation des acquisitions, le portefeuille du FPI sera constitué de 44 immeubles commerciaux producteurs de revenus représentant une superficie locative brute d'environ 2,2 millions de pieds carrés. Grâce aux acquisitions, le FPI accroîtra la durée résiduelle moyenne pondérée de ses baux, qui passera de 6,3 ans à 6,8 ans, et augmentera son taux d'occupation global, qui passera de 95 % au 30 juin 2016 à environ 96 %. De façon générale, les acquisitions reposent sur de solides bases, avec des locataires de grande qualité ayant conclu des baux à long terme.

Les acquisitions représentent une superficie locative brute totalisant environ 511 000 pieds carrés, répartis dans neuf immeubles de commerce de détail (290 000 pieds carrés composés essentiellement d'immeubles de commerce de détail dont les locataires piliers sont une épicerie et d'autres commerces offrant des biens de nécessité), un immeuble industriel (171 000 pieds carrés) et un immeuble commercial à vocation mixte (50 000 pieds carrés). Les immeubles visés par les acquisitions sont situés sur les marchés primaires et secondaires du Québec (six immeubles représentant 234 000 pieds carrés), de la Nouvelle-Écosse (quatre immeubles représentant 252 000 pieds carrés) et de l'Île-du-Prince-Édouard (un immeuble représentant 25 000 pieds carrés). Les immeubles visés par les acquisitions ont un taux d'occupation actuel moyen pondéré de 99 % et leurs baux ont une durée résiduelle moyenne pondérée de 8,6 ans. Les locataires gouvernementaux et nationaux représentent 85 % du loyer de base des immeubles visés par les acquisitions. Il est prévu que la réalisation des acquisitions selon les modalités proposées aura un effet relatif pour les porteurs de parts du FPI et le FTOA par part du FPI.

Sources de financement

Il est prévu que le prix d'achat des acquisitions sera réglé au moyen des sources de financement suivantes : i) le paiement d'environ 13,7 millions de dollars en espèces provenant du placement, ii) l'émission en faveur des vendeurs des acquisitions assujetties à une lettre d'intention (terme défini ci-après) d'un nombre global d'environ 4,0 millions de parts de catégorie B au prix d'offre, iii) la prise en charge de prêts hypothécaires existants d'un capital global d'environ 10,0 millions de dollars et iv) le financement de nouveaux prêts hypothécaires d'un capital global totalisant environ 30,6 millions de dollars.

Conventions d'acquisition

Le FPI a conclu des conventions d'achat conditionnelles à l'égard de six des acquisitions avec trois vendeurs distincts (collectivement, les « **conventions d'acquisition** »). Ces acquisitions représentent une superficie locative brute totalisant environ 327 000 pieds carrés. Le prix d'achat total (coûts de clôture exclus) de ces acquisitions devrait être de l'ordre de 43,3 millions de dollars, et l'une des conventions d'acquisition se rapporte à quatre de ces acquisitions.

Les acquisitions assujetties aux conventions d'acquisition sont soumises aux vérifications diligentes et aux conditions de clôture habituelles, notamment en ce qui a trait au financement, de même qu'aux approbations requises des autorités de réglementation. Aucune des conventions d'acquisition relatives aux acquisitions ne dépend des autres conventions d'acquisition. Les conventions d'acquisition renferment les déclarations et les garanties usuelles que l'on trouve dans les conventions d'acquisition négociées entre acheteurs et vendeurs avertis agissant sans lien de dépendance. Si, pour une raison ou une autre, certaines des conditions relatives à la clôture des acquisitions ne sont pas satisfaites et qu'elles ne font pas l'objet d'une renonciation ou si le FPI n'est pas satisfait de l'examen diligent effectué à l'égard des acquisitions, le FPI pourra choisir de ne pas réaliser une ou plusieurs des acquisitions. Le texte qui suit donne une description des immeubles assujettis aux conventions d'acquisition.

Le premier immeuble visé par les acquisitions, appelé Fort Edward Plaza et situé au 50 Empire Lane, Windsor, en Nouvelle-Écosse, est un centre commercial à locataires multiples dont le locataire pilier est un supermarché Sobeys et qui fait face à la Wentworth Road, qui est l'artère commerciale principale reliant Windsor et l'autoroute 101. L'immeuble a été construit en 1972 et rénové en 1988, 1991, 1994, 2000 et 2009. Sa superficie locative brute totalise 125 393 pieds carrés et couvre environ 28 acres de terrain. L'immeuble est occupé à 100 % par Sobeys, Home Hardware et Dollarama, entre autres, et compte 601 places de stationnement. Sobeys occupe l'immeuble aux termes d'un bail à long terme.

Le deuxième immeuble visé par les acquisitions, situé au 25 Brookside Street, Glace Bay, en Nouvelle-Écosse, est un magasin d'alimentation à locataire unique qui est loué entièrement à Foodland (Sobeys). Il est situé dans l'axe commercial principal de la région, à l'intersection des rues Brookside et Commercial, a une superficie locative brute de 17 200 pieds carrés et compte 125 places de stationnement.

Le troisième immeuble visé par les acquisitions, situé au 5100 St. Margaret's Square, Upper Tantallon, en Nouvelle-Écosse, est un complexe comptant trois immeubles de commerce de détail à locataires multiples dont le locataire pilier est un magasin Lawtons Drugs. Il est bien situé dans le quartier Upper Tantallon, quartier en croissance en banlieue de Halifax. L'immeuble compte un magasin indépendant Canadian Tire à proximité. Il a été construit entre 2008 et 2013, a une superficie locative brute totalisant 58 907 pieds carrés couvrant environ 12 acres de terrain et compte 280 places de stationnement. Il est occupé à 88,6 % par divers locataires, y compris Lawtons Drugs, Tim Hortons et Credit Union Atlantic. Le magasin Lawtons Drugs occupe l'immeuble aux termes d'un bail à long terme prenant fin en 2024.

Le quatrième immeuble visé par les acquisitions, situé au 95 Keltic Drive, Sydney River, en Nouvelle-Écosse, est un magasin d'alimentation à locataire unique loué entièrement à Sobeys aux termes d'un bail à long terme prenant fin en 2027. L'immeuble a été construit en 1987 et rénové en 2005. Il a une superficie locative brute de 50 517 pieds carrés couvrant environ six acres de terrain et compte 380 places de stationnement. La Nova Scotia Liquor Corporation occupe une superficie de 12 500 pieds carrés et est un sous-locataire de Sobeys. L'immeuble compte un magasin indépendant Wal-Mart à proximité et est situé sur des terrains loués aux termes d'un bail foncier prenant fin en 2037, comportant des options de renouvellement jusqu'en 2062.

Le cinquième immeuble visé par les acquisitions, situé au 531 North Main, Montague, à Île-du-Prince-Édouard, est un magasin d'alimentation à locataire unique loué entièrement à Sobeys. L'immeuble est bien exposé et bien situé dans Montague, collectivité en croissance de l'Île-du-Prince-Édouard. L'immeuble a été construit en 1997, agrandi en 1999 et rénové en 2002. Il a une superficie locative brute de 24 515 pieds carrés couvrant environ deux acres de terrain et compte 100 places de stationnement.

Le sixième immeuble visé par les acquisitions, situé au 1275, avenue Jules-Verne, à L'Ancienne-Lorette, au Québec, est un immeuble de bureaux et de commerces de détail à vocation mixte et à locataires multiples situé à L'Ancienne-Lorette, en banlieue de Québec. L'immeuble a été construit en 2004 et rénové en 2016. Il a une superficie locative brute de 49 760 pieds carrés couvrant environ quatre acres de terrain et compte 200 places de stationnement. L'immeuble est occupé à 100 % par quatre locataires, notamment Nordia Inc., aux termes d'un bail à long terme prenant fin en 2026, et L'Entrepôt du hockey (propriété d'un franchisé propriétaire de magasins multiples de FGL Sports, filiale de Canadian Tire), aux termes d'un bail à long terme prenant fin en 2024. L'immeuble est bien situé dans le carrefour commercial à grandes surfaces de L'Ancienne-Lorette, y compris un magasin IKEA de 350 000 pieds carrés que l'on prévoit aménager à proximité.

Lettres d'intention

Le FPI a également signé des lettres d'intention avec deux vendeurs distincts (les « **lettres d'intention** ») relativement à cinq autres acquisitions (les « **acquisitions assujetties à une lettre d'intention** »). Les acquisitions assujetties à une lettre d'intention représentent une superficie locative brute totalisant environ 184 000 pieds carrés. Le prix d'achat total (coûts de clôture exclus) des acquisitions assujetties à une lettre d'intention devrait être de l'ordre de 15,0 millions de dollars, dont environ 8,9 millions de dollars se rapportent à quatre immeubles détenus en propriété par l'un des vendeurs et 6,1 millions de dollars se rapportent à l'immeuble détenu en propriété par l'autre vendeur. Dans le cadre des acquisitions assujetties à une lettre d'intention, les vendeurs sont deux personnes apparentées distinctes du FPI et chacune des acquisitions assujetties à une lettre d'intention constitue une « opération avec une personne apparentée » en vertu du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « **Règlement 61-101** »). Les cinq immeubles visés par les acquisitions assujetties aux lettres d'intention sont tous situés dans la province de Québec, respectivement à Montréal, dans des villes à l'est de Montréal et à l'ouest de Québec.

Le FPI prévoit se prévaloir des dispenses des exigences relatives à l'approbation des porteurs minoritaires et à l'évaluation prévues par le Règlement 61-101 applicables aux opérations avec une personne apparentée du fait que les acquisitions assujetties à une lettre d'intention ont chacune une valeur qui est inférieure à 25 % de la capitalisation boursière du FPI (établie conformément au

Règlement 61-101). Les acquisitions assujetties à une lettre d'intention demeurent soumises à la réalisation d'une vérification diligente satisfaisante effectuée conformément aux méthodes d'exploitation standards du FPI, y compris l'examen d'évaluations indépendantes, et sont assujetties aux approbations requises des autorités de réglementation, y compris l'approbation de la Bourse de croissance. Même si rien ne garantit que l'une ou l'autre ou la totalité des acquisitions assujetties à une lettre d'intention déboucheront sur la conclusion d'une convention d'achat liant les parties, le FPI prévoit actuellement que ces opérations seront menées à terme et il a annoncé les acquisitions assujetties à une lettre d'intention puisqu'il a l'intention d'affecter une tranche du produit net tiré du placement au règlement d'une tranche du prix d'achat. Le FPI ne prévoit pas affecter plus de 10 % du produit net tiré du placement au financement du prix d'achat payable à l'un ou l'autre des deux vendeurs dans le cadre des acquisitions assujetties à une lettre d'intention.

Le FPI demandera à la Bourse de croissance d'approuver l'inscription à sa cote des parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B qui seront émises en faveur du vendeur d'un immeuble visé par les acquisitions en guise de contrepartie partielle pour l'immeuble visé par les acquisitions. L'émission de parts de catégorie B et l'inscription des parts devant être émises à l'échange de parts de catégorie B seront assujetties à l'approbation de la Bourse de croissance et à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les exigences d'inscription de la Bourse de croissance.

Optimisation de la superficie et réduction du levier financier

Outre les acquisitions, le FPI a identifié cinq de ses immeubles existants qui offrent un potentiel d'agrandissement auprès de locataires existants et de nouveaux locataires, y compris par voie de réaménagement des locaux actuellement vacants et de l'aménagement d'emplacements futurs. Le FPI prévoit affecter une tranche d'environ 1,0 million de dollars du produit tiré du placement au financement des frais de construction associés aux projets d'agrandissement, que l'on prévoit terminer dans un avenir rapproché. Le FPI estime que ces projets, une fois réalisés, généreront un rendement sur le capital investi moyen pondéré de plus de 20 %.

En outre, le FPI prévoit affecter une tranche d'environ 6,0 millions de dollars du produit tiré du placement au remboursement de sommes non remboursées aux termes de l'une des facilités de crédit du FPI. Le FPI s'est servi de la facilité de crédit pour financer ses besoins en fonds de roulement et il a contracté cette facilité de crédit auprès d'un prêteur tiers. Le FPI estime que, après la clôture du placement, des acquisitions et du remboursement de certaines dettes, son ratio dette/VCB diminuera.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif que le FPI tirera du placement, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes d'environ 1 260 000 \$ et des frais du placement estimés à environ 500 000 \$, totalisera environ 23 440 000 \$.

Il est prévu que le FPI affectera le produit net tiré du placement comme suit :

- a) une tranche d'environ 13,7 millions de dollars au financement partiel de l'achat des immeubles visés par les acquisitions, ainsi que i) à l'émission en faveur des vendeurs des acquisitions assujetties à une lettre d'intention de parts de catégorie B d'un capital global d'environ 4,0 millions de dollars au prix d'offre, ii) à la prise en charge de prêts hypothécaires existants d'un capital global d'environ 10,0 millions de dollars et iii) à la souscription de nouveaux prêts hypothécaires d'un capital global d'environ 30,6 millions de dollars, comme il est décrit à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées »;
- b) une tranche d'environ 1,0 million de dollars au financement des frais de construction associés aux projets d'agrandissement du FPI à cinq de ses immeubles qui offrent un potentiel d'agrandissement auprès de locataires existants et de nouveaux locataires, y compris le réaménagement des locaux actuellement vacants et l'aménagement d'emplacements futurs, comme il est décrit à la rubrique « Faits récents – Optimisation de la superficie et réduction du levier financier »;
- c) une tranche d'environ 6,0 millions de dollars au remboursement de sommes non remboursées aux termes de l'une des facilités de crédit du FPI, comme il est décrit à la rubrique « Faits récents – Optimisation de la superficie et réduction du levier financier »;

- d) une tranche d'environ 2,6 millions de dollars au paiement des frais des opérations immobilières que l'on prévoit engager relativement aux acquisitions, principalement composés de droits de mutation immobilière et d'autres taxes, de frais d'acquisition, de frais d'assurance, de commissions de courtage, d'honoraires d'avocats et d'honoraires de consultants tiers;
- e) le solde, le cas échéant, au financement d'acquisitions futures et des besoins généraux de la fiducie conformément à ses lignes directrices en matière de placement et à ses politiques en matière d'exploitation.

Si les preneurs fermes exercent intégralement l'option de surallocation, le produit net estimatif que le FPI tirera du placement, après déduction de la rémunération des preneurs fermes d'environ 1 449 000 \$ ainsi que des frais du placement d'environ 500 000 \$, totalisera environ 27 031 000 \$. Le FPI a l'intention d'affecter tous les fonds supplémentaires, ou le produit qui reste si une ou plusieurs des acquisitions ne se concluent pas, au financement d'acquisitions futures et aux besoins généraux de la fiducie conformément aux lignes directrices en matière de placement et à ses politiques d'exploitation. Le FPI a l'intention d'affecter les fonds dont elle dispose de la manière indiquée dans le présent prospectus simplifié; toutefois, dans certaines circonstances, pour des motifs commerciaux valables, une réaffectation des fonds peut se révéler prudente ou nécessaire. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau suivant présente la structure du capital consolidé du FPI au 30 juin 2016 et la structure du capital consolidé pro forma du FPI au 30 juin 2016 compte tenu des acquisitions et du placement. Il doit être lu en parallèle avec les états financiers et les notes annexes qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

	Au 30 juin 2016 ¹⁾	Au 30 juin 2016, après ajustement (compte tenu du placement (en supposant que l'option de surallocation n'est pas exercée) et des acquisitions) ²⁾
	(en milliers de dollars, sauf les parts de fiducie)	(en milliers de dollars, sauf les parts de fiducie)
Dettes		
Dettes à long terme.....	116 697 \$	151 297 \$
Parts de catégorie B.....	7 438 \$	11 438 \$
Bons de souscription et bons de souscription de parts de catégorie B.....	34	34
Facilité de crédit renouvelable.....	10 775 \$	10 775 \$
Total de la dette.....	134 944 \$	173 544 \$
Capitaux propres des porteurs de parts.....	66 955 \$	90 395 \$
Nombre de parts de fiducie en circulation	30 649 342	41 849 342

1) Avant dilution.

2) Ajusté pour tenir compte du produit net tiré du placement (selon l'hypothèse d'une rémunération des preneurs fermes de 1 260 000 \$ et de frais de placement d'environ 500 000 \$, et en supposant que l'option de surallocation n'est pas exercée), du financement des acquisitions tel qu'il est décrit à la rubrique « Faits récents – Acquisitions proposées – Sources de financement » et de l'émission de 4,0 millions de dollars de parts de catégorie B au prix d'offre à titre de contrepartie partielle du prix d'acquisition de certains immeubles visés par les acquisitions, tel qu'il est décrit aux rubriques « Faits récents – Acquisitions proposées – Sources de financement ».

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent prospectus simplifié, le FPI a réalisé les placements suivants de parts et de titres convertibles en parts :

- a) Le FPI dispose d'un RILT au terme duquel il octroie des parts différées à ses fiduciaires et membres de la haute direction et à certains de ses employés. Les parts sont émises en faveur des participants au RILT au moment du règlement des droits afférents aux parts différés, conformément aux modalités du RILT. Au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent prospectus simplifié, le FPI a émis 255 000 parts différées dans le cadre du RILT, lesquelles ont toutes été émises le 18 février 2016 au prix réputé de 2,30 \$ par part différée. En outre, 41 975 parts ont été émises au terme du RILT au cours de cette période;

- b) Le FPI dispose également d'un RRD aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions en espèces dans des parts additionnelles. Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié, un total de 375 881 parts ont été émises ou devaient être émises aux termes du RRD.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Les parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de croissance et elles ont commencé à être négociées sous le symbole « PRV.UN ». Le tableau suivant fait état, pour les périodes indiquées, des cours extrêmes des parts et du volume global des opérations sur celles-ci affichés à la Bourse de croissance.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations
Septembre 2016 (jusqu'au 29 septembre 2016).....	2,40	2,15	2 493 501
Août 2016.....	2,25	2,04	1 155 265
Juillet 2016.....	2,17	2,03	940 831
Juin 2016.....	2,15	1,99	1 112 597
Mai 2016.....	2,15	1,93	865 501
Avril 2016.....	1,95	1,79	854 962
Mars 2016.....	1,92	1,79	1 110 178
Février 2016.....	1,90	1,69	534 590
Janvier 2016.....	1,85	1,59	662 025
Décembre 2015.....	1,90	1,71	851 997
Novembre 2015.....	1,96	1,85	585 761
Octobre 2015.....	2,00	1,85	672 611
Septembre 2015.....	1,97	1,70	686 109

Les bons de souscription en circulation sont inscrits à la cote de la Bourse de croissance sous le symbole « PRV.WT ». Le tableau suivant fait état, pour les périodes indiquées, des cours extrêmes des bons de souscription et du volume global des opérations sur ceux-ci affichés à la Bourse de croissance

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume des opérations
Septembre 2016 (jusqu'au 29 septembre 2016).....	0,015	0,005	10 400
Août 2016.....	0,030	0,005	120 935
Juillet 2016.....	0,005	0,005	67 265
Juin 2016.....	0,005	0,005	54 599
Mai 2016.....	-	-	-
Avril 2016.....	-	-	-
Mars 2016.....	0,005	0,005	18 000
Février 2016.....	0,005	0,005	1 000
Janvier 2016.....	0,005	0,005	2 250
Décembre 2015.....	0,010	0,005	20 250
Novembre 2015.....	0,010	0,005	75 250
Octobre 2015.....	-	-	950
Septembre 2015.....	0,010	0,010	20 450

DESCRIPTION DES PARTS

Le placement se compose de 11 200 000 parts (ainsi que d'un maximum de 1 680 000 parts additionnelles si l'option de surallocation est exercée intégralement).

Se reporter à la rubrique « Description de la fiducie et des parts » de la notice annuelle pour obtenir la description des modalités des parts. Au 29 septembre 2016, 30 946 843 parts étaient émises et en circulation et 3 444 129 parts de catégorie B étaient émises et en circulation (ainsi que 3 444 129 parts comportant droit de vote spéciales accompagnant les parts de catégorie B).

MODE DE PLACEMENT

Sous réserve des conditions de la convention de prise ferme, le FPI a convenu d'émettre et de vendre, et les preneurs fermes ont convenu de souscrire, le 18 octobre 2016 ou à quelque autre date dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais au plus tard le 31 octobre 2016 et, dans tous les cas, pas plus de 42 jours après la date du visa relatif au prospectus simplifié définitif, un total de 11 200 000 parts au prix d'offre, payable au comptant au FPI sur livraison de ces parts, pour un produit brut revenant au FPI de 25 200 000 \$.

Les obligations incombant aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont subordonnées à certaines conditions et les preneurs fermes peuvent les résoudre à leur gré à la réalisation de certains événements. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts et d'en régler le prix s'ils en souscrivent aux termes de la convention de prise ferme. Les obligations des preneurs fermes de souscrire les parts sont conjointes (et non solidaires). Les conditions du placement et le prix des parts ont été fixés par voie de négociation entre le FPI et les preneurs fermes.

Sous réserve des exclusions énoncées ci-après, la convention de prise ferme prévoit que le FPI paiera, à la clôture, la rémunération des preneurs fermes de 0,1125 \$ par part, soit 5 % du produit brut tiré du placement, mais à l'exclusion du produit tiré de la vente de parts vendues aux souscripteurs figurant sur la liste présidentielle, à l'égard de laquelle ils recevront une commission de 0,05625 \$ par part, soit 2,5 % du produit brut tiré de la vente en question. La rémunération des preneurs fermes que versera le FPI à ceux-ci en contrepartie de leurs services dans le cadre du placement devrait être de 1 260 000 \$. Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans avis.

Le FPI a attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, que les preneurs fermes peuvent exercer en totalité ou en partie dans les 30 jours qui suivent la date de clôture, pour souscrire jusqu'à 1 680 000 parts additionnelles au prix de 2,25 \$ chacune, afin de couvrir les attributions excédentaires, s'il en est, et aux fins de stabilisation du marché. Le présent prospectus simplifié autorise le placement de l'option de surallocation et des parts additionnelles. Le souscripteur qui acquiert des titres compris dans la position de surallocation des preneurs fermes en fait l'acquisition aux termes du présent prospectus simplifié, que la position soit ou non couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire. Si les preneurs fermes exercent intégralement l'option de surallocation, le prix d'offre du placement, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant au FPI, avant déduction des frais du placement, totaliseront, respectivement, 28 980 000 \$, 1 449 000 \$ et 27 531 000 \$.

La Bourse de croissance a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des parts placées aux termes du présent prospectus simplifié. L'inscription sera assujettie à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les exigences de la Bourse de croissance.

En vertu de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de tenir indemnes et à couvert les preneurs fermes et les membres de leurs groupes respectifs, leurs filiales et chacun de leurs membres de la haute direction, administrateurs, employés, mandataires et actionnaires respectifs, quant à certaines responsabilités, notamment la responsabilité civile en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne, et de participer aux paiements que les preneurs fermes peuvent être tenus de faire à cet égard.

Le présent placement est fait dans chaque province du Canada. Les parts n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou de quelque législation en valeurs mobilières étatique, et elles ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis, sauf conformément à une dispense des exigences d'inscription de ces lois. Chacun des preneurs fermes a donc convenu de ne pas offrir, vendre ni livrer les parts aux États-Unis, à une personne des États-Unis, pour le compte de celle-ci ou à son bénéficiaire, sauf dans le cadre de certaines opérations effectuées aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et de quelque législation en valeurs mobilières étatique applicable. De plus, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours après le commencement du présent placement, une offre ou une vente de parts placées offerte par les présentes aux États-Unis par un courtier en valeurs (qui participe ou non au présent placement) peut contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933, sauf si elle est effectuée conformément à une dispense de ces exigences d'inscription.

Conformément aux règlements de certaines autorités de réglementation, les preneurs fermes ne peuvent pas, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des parts. Cette interdiction comporte certaines exceptions, dans la mesure où l'offre d'achat ou l'achat n'est pas effectué dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur les parts ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions visent également une offre d'achat ou un achat autorisé en vertu des règlements et des règles de la Bourse de croissance concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché et une offre d'achat ou un achat effectué pour le compte d'un client lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Conformément à la première exception susmentionnée, dans le cadre du placement, les preneurs fermes peuvent attribuer des parts en excédent de l'émission ou effectuer des opérations visant à en stabiliser

ou à en fixer le cours à des niveaux différents de ceux qui seraient par ailleurs formés sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les parts au public initialement au prix d'offre. Après avoir entrepris des démarches raisonnables pour placer la totalité des parts au prix d'offre, les preneurs fermes peuvent réduire le prix d'offre des parts et le modifier ultérieurement jusqu'à concurrence du prix d'offre, et la rémunération des preneurs fermes sera réduite de l'excédent de la somme que les preneurs fermes ont versée au FPI sur le prix global payé par les souscripteurs de parts. Une telle réduction n'aura pas d'incidence sur le produit revenant au FPI.

Valeurs Mobilières TD Inc. est membre du même groupe qu'une banque canadienne qui a accordé une facilité de crédit renouvelable au FPI. En date du 29 septembre 2016, la dette non remboursée à la banque canadienne dont Valeurs Mobilières TD Inc. est membre du même groupe s'élevait à environ 11,2 millions de dollars. La facilité de crédit renouvelable est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier et de deuxième rangs grevant certains immeubles du FPI. En outre, BMO Nesbitt Burns Inc., Financière Banque Nationale Inc. et Marchés mondiaux CIBC inc. sont toutes les trois des membres du groupe d'une banque canadienne qui figure parmi les créanciers hypothécaires du FPI. En date du 29 septembre 2016, la dette non remboursée aux banques canadiennes dont BMO Nesbitt Burns Inc., Financière Banque Nationale Inc. et Marchés mondiaux CIBC inc. sont respectivement membres du groupe s'élevait à 4,8 millions de dollars, à 6,9 millions de dollars et à 1,5 million de dollars, respectivement. La dette non remboursée à ces banques canadiennes est garantie par des hypothèques de premier rang grevant certains des immeubles du FPI.

Chacun des prêts hypothécaires ou chacune des facilités de crédit contractés auprès des banques canadiennes dont certains preneurs fermes sont membres du même groupe renferme des déclarations, des engagements, des restrictions et des cas de défaut qui sont habituels pour ce type de conventions. Le FPI respecte les modalités de ces conventions à tous égards importants et les prêteurs n'ont pas renoncé à dénoncer une violation des modalités de ces conventions. Le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » à Valeurs Mobilières TD Inc., à BMO Nesbitt Burns Inc., à Financière Banque Nationale Inc. et à Marchés mondiaux CIBC inc. au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. La décision d'émettre les parts et l'établissement des modalités du placement sont issus de négociations entre le FPI et les preneurs fermes. Les banques canadiennes dont les preneurs fermes sont membres du même groupe n'ont pas participé à cette décision ni à l'établissement de ces modalités. Par suite du placement, chaque preneur ferme recevra sa quote-part de la rémunération des preneurs fermes. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts et dans les activités du FPI comporte certains risques. Outre les risques décrits aux présentes, il convient de se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle et à la rubrique « Risques et incertitudes » du rapport de gestion annuel, lesquelles sont intégrées aux présentes par renvoi. Les souscripteurs éventuels devraient étudier attentivement, à la lumière de leur propre situation financière, les facteurs de risque énoncés dans les renseignements intégrés par renvoi aux présentes et dans tous les autres renseignements figurant dans le présent prospectus simplifié (notamment les documents qui y sont intégrés par renvoi) avant de souscrire des titres faisant l'objet du placement aux termes du présent prospectus simplifié. Les risques qui sont décrits aux présentes ne constituent pas les seuls risques auxquels s'exposent le FPI et les porteurs de parts. D'autres risques et incertitudes dont le FPI n'a pas connaissance à l'heure actuelle ou qu'il ne juge pas importants à l'heure actuelle pourraient également nuire de façon importante à ses activités. Les risques décrits dans le présent prospectus simplifié, dans les documents qui y sont intégrés par renvoi et d'autres risques pourraient avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, la situation financière, les produits d'exploitation ou la rentabilité du FPI et sur le cours des parts, lequel pourrait chuter, et les investisseurs pourraient perdre une partie ou la totalité du capital investi. Le présent prospectus simplifié renferme des énoncés prospectifs qui supposent des risques et des incertitudes. Les résultats réels du FPI pourraient être sensiblement différents de ceux qui sont prévus dans ces énoncés prospectifs en raison de certains facteurs, notamment les risques auxquels le FPI est exposé qui sont décrits ci-après et ailleurs dans le présent prospectus simplifié. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les énoncés prospectifs ».

Risques liés aux acquisitions

Impossibilité éventuelle de réaliser une partie ou la totalité des acquisitions

Le FPI prévoit conclure les acquisitions fin octobre ou début novembre 2016, sous réserve du respect des conditions de clôture usuelles et de l'obtention des approbations des autorités de réglementation. Toutefois, le FPI a un contrôle limité sur le respect de ces conditions et rien ne garantit que toutes les conditions seront respectées ou qu'il y sera renoncé, ou encore que toutes les acquisitions seront réalisées. Il se peut que le FPI n'acquière pas toutes les acquisitions. Rien ne garantit que les acquisitions seront réalisées ou, si elles le sont, que leurs modalités seront identiques à celles qui sont décrites dans le présent prospectus simplifié.

En outre, chacune des acquisitions assujetties à une lettre d'intention fait toujours l'objet d'une évaluation et de négociations avec les vendeurs concernés. Rien ne garantit que les négociations donneront lieu à une entente définitive à l'égard des acquisitions assujetties à une lettre d'intention ou, si une entente est conclue, à l'égard des modalités ou de l'échéancier de l'une ou l'autre des acquisitions. En outre, chacune des acquisitions peut être assujettie à des conditions, notamment la réalisation satisfaisante de la vérification diligente du FPI, des négociations et de la rédaction de la version définitive des documents juridiques officiels.

Si l'acquisition de certains ou de la totalité des immeubles visés par les acquisitions n'a pas lieu comme prévu ou si l'une ou l'autre des autres opérations envisagées dans le présent prospectus n'est pas réalisée comme prévu, le produit tiré du placement ne sera pas remboursé et le FPI affectera ce produit au financement d'acquisitions futures et aux fins générales de la fiducie conformément à ses lignes directrices en matière de placement et à ses politiques d'exploitation. Si les immeubles visés par les acquisitions ne sont pas toutes acquis, le FPI pourrait ne pas réaliser les avantages décrits dans le présent prospectus simplifié et pourrait subir des incidences défavorables, notamment la perte de la confiance des investisseurs. Le cours des parts pourrait diminuer dans la mesure où leur cours actuel est en rapport avec une hypothèse sur le marché selon laquelle les acquisitions seront réalisées et certains frais relatifs aux acquisitions, comme les honoraires des avocats, des comptables et des consultants, devront être versés, peu importe si les acquisitions se réalisent ou non. Le FPI pourrait être incapable de repérer d'autres investissements qui offrent des rendements financiers comparables à ceux des immeubles visés par les acquisitions.

Risques généraux liés aux acquisitions

Même si le FPI effectue une vérification diligente à l'égard des acquisitions et que les vendeurs ont ou auront fourni différentes déclarations et garanties en faveur du FPI relativement aux acquisitions, il subsiste un niveau inévitable de risque à l'égard de toute responsabilité non déclarée ou inconnue au sujet des immeubles visés par les acquisitions, ou de toute question connexe. Après la clôture des acquisitions, le FPI pourrait se rendre compte qu'il a acquis des obligations non déclarées importantes ou encore que certaines des déclarations des vendeurs étaient fausses. Rien ne garantit que le FPI pourra être dédommagé par les vendeurs de toute violation des garanties, des déclarations ou des engagements qu'ils ont ou auront fournis dans les conventions d'acquisition applicables, puisque rien ne garantit que le montant et la durée des obligations d'indemnisation suffiront à faire respecter de telles obligations ou que les vendeurs auront des actifs ou qu'ils continueront d'exister. L'incapacité du FPI à réclamer une indemnisation complète auprès des vendeurs pourrait avoir une incidence défavorable et importante sur lui.

Les conventions d'acquisition renferment, et le FPI prévoit que les conventions d'acquisition conclues à l'égard des acquisitions assujetties à une lettre d'intention renfermeront et il exigera que celles-ci renferment, au besoin, des déclarations et des garanties des vendeurs des immeubles pertinents. Ces vendeurs et/ou les parties apparentées à ceux-ci, ont ou auront, avec certaines réserves, généralement accepté d'indemniser le FPI de ce qui suit, entre autres : i) les réclamations ou les pertes se rapportant à la violation de ces déclarations ou garanties et ii) l'omission du vendeur pertinent de respecter les engagements pris aux termes des conventions d'acquisition pertinentes. Le FPI disposera de recours limités contre les vendeurs et les autres parties apparentées à ceux-ci relativement aux acquisitions puisque toute demande d'indemnisation pour violation d'une déclaration et d'une garantie sera assujettie aux limites, aux exceptions et aux réserves prévues par la convention d'acquisition pertinente, notamment celles selon lesquelles une demande d'indemnisation doit être faite avant l'expiration d'une période précisée. Rien ne garantit qu'un vendeur donné disposera de suffisamment de capitaux ou qu'il sera autrement en mesure d'acquitter la somme due aux termes d'une demande d'indemnisation particulière. Par conséquent, le FPI pourrait ne pas être en mesure de se faire indemniser en totalité ou en partie par le vendeur pertinent. Le FPI souscrira une assurance pour couvrir les demandes d'indemnisation, mais rien ne garantit que cette assurance couvrira une demande d'indemnisation donnée ou que des exclusions ou des limites ne s'appliqueront pas. Le seul recours dont disposera le FPI seront les engagements d'indemnisation que lui ont fournis ou devront lui fournir les vendeurs pertinents aux termes des conventions d'acquisition à l'égard d'une violation des déclarations et des garanties prévues par la convention pertinente, de même que l'assurance mentionnée ci-dessus, qui, même dans l'ensemble, pourraient ne pas suffire à couvrir l'ensemble des frais et coûts, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'entreprise, les résultats d'exploitation et la situation financière du FPI. Les conventions d'acquisition seront également assujetties à un certain nombre de conditions de clôture. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risques liés aux acquisitions – Impossibilité éventuelle de réaliser une partie ou la totalité des acquisitions ».

Risques liés au financement des acquisitions

Le FPI compte financer une partie des acquisitions au moyen de la prise en charge de prêts hypothécaires existants d'un capital global d'environ 10,0 millions de dollars et de nouveaux prêts hypothécaires d'un capital global d'environ 30,6 millions de dollars. Même si le FPI négocie actuellement ces financements avec des prêteurs, rien ne garantit que les emprunts dont il disposera suffiront à clôturer les acquisitions. Si le FPI ne disposait pas de suffisamment de fonds au plus tard à la clôture d'une acquisition, il pourrait ne pas être en mesure de mener à terme une ou plusieurs des acquisitions, ce qui aurait une incidence défavorable importante sur lui.

Incapacité éventuelle de réaliser les rendements prévus dans le cadre de l'acquisition

Les acquisitions comportent des risques, notamment l'incapacité d'obtenir les résultats prévus par le FPI pour les immeubles visés par les acquisitions. Si l'un ou l'autre des immeubles visés par les acquisitions ne produisait pas les résultats escomptés par le FPI, cela pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le plan d'affaires du FPI, sur le FPI et sur les résultats financiers de ce dernier.

Risques liés à l'intégration des immeubles visés par les acquisitions au portefeuille existant du FPI

Afin d'obtenir les avantages de l'acquisition décrits dans le présent prospectus simplifié, le FPI s'en remettra à la capacité du gestionnaire de garder du personnel à son service, de regrouper ses fonctions et d'intégrer les activités, les méthodes et le personnel rapidement et efficacement et de réaliser la croissance qui devrait découler du regroupement des immeubles visés par les acquisitions et des activités connexes avec ceux du FPI. L'intégration des immeubles et des activités connexes exige des efforts, du temps et des ressources de la part des membres de la direction du gestionnaire, ce qui pourrait détourner leur attention ainsi que les ressources provenant d'autres occasions stratégiques et de l'exploitation durant ce processus. Le processus d'intégration peut perturber les activités et les relations avec les clients, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité du gestionnaire d'obtenir les résultats qui devraient découler des acquisitions pour le FPI et ses porteurs de parts.

Risques liés aux parts

Volatilité du cours des parts

Le cours des parts pourrait être volatile et fluctuer sensiblement en raison de nombreux facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté du FPI, notamment i) les fluctuations réelles ou prévues des résultats d'exploitation trimestriels du FPI, ii) les recommandations des analystes de recherche en valeurs mobilières, iii) l'évolution du rendement économique ou de l'évaluation des marchés d'autres émetteurs que les investisseurs jugent comparables au FPI, iv) l'arrivée ou le départ de membres de la haute direction du FPI et d'autres membres du personnel clé, v) la levée ou l'expiration de restrictions en matière de dépôt ou de transfert à l'égard des parts en circulation, vi) des ventes, réelles ou perçues, de parts additionnelles, vii) des acquisitions ou regroupements d'entreprises importants, des partenariats stratégiques, des coentreprises ou des engagements de capitaux visant le FPI ou ses concurrents et viii) des communiqués portant sur les tendances, les préoccupations, l'évolution de la concurrence, les modifications apportées à la réglementation et d'autres questions connexes dans le secteur ou les marchés cibles du FPI.

Ces dernières années, les cours et les volumes des opérations sur les marchés des capitaux ont fluctué de façon importante, ce qui a eu une incidence sur le cours des titres de capitaux propres d'émetteurs et qui n'avait, dans bien des cas, aucun lien avec le rendement d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de ces émetteurs. Par conséquent, le cours des titres du FPI pourrait baisser même si les résultats d'exploitation du FPI, la valeur de ses actifs sous-jacents ou ses perspectives n'ont pas changé. De plus, ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs connexes, pourraient entraîner une baisse de la valeur des actifs qui ne serait pas considérée comme temporaire, ce qui pourrait entraîner des moins-values. Par ailleurs, certains investisseurs institutionnels pourraient baser leur décision de placement sur des facteurs tels que les pratiques en matière d'environnement et de gouvernance et les pratiques sociales du FPI et son rendement par rapport à leurs lignes directrices et critères en matière de placement respectifs et un non-respect de ces critères pourrait entraîner des placements restreints ou l'absence de placement de la part de ces institutions dans le FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des titres du FPI. Rien ne garantit que les cours et les volumes des opérations ne subiront pas des fluctuations prolongées. En cas de volatilité et de perturbation soutenues des marchés pendant une période prolongée, les activités et le cours des titres du FPI pourraient être défavorablement touchés.

Distributions en espèces non garanties

Le FPI n'a pas l'obligation fixe d'effectuer des paiements aux porteurs de parts et il ne promet pas de rembourser le prix d'achat initial d'une part. Rien ne garantit la somme du revenu que généreront les immeubles du FPI, et il est possible que le rendement financier du FPI ne corresponde pas aux évaluations ou aux prévisions budgétaires futures. Les distributions versées aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de catégorie B pourraient excéder l'encaisse réelle dont dispose le FPI, à l'occasion. Bien que le FPI ait l'intention de verser des distributions en espèces aux porteurs de parts, il est possible que ces distributions soient réduites ou suspendues. La capacité du FPI à verser des distributions en espèces et la somme réellement distribuée sont entièrement tributaires de l'exploitation et des actifs du FPI et de ses filiales et sont assujetties à différents facteurs, dont le rendement financier, les obligations prévues par les facilités de crédit applicables, le maintien du revenu provenant des locataires clés et les besoins de dépenses en immobilisations. Les fonds dont le FPI dispose pour financer les distributions pourraient être limités à l'occasion en raison de remboursements de capital, d'allocations aux locataires, de commissions de location, de dépenses en immobilisations et de rachats de parts, le cas échéant. Le FPI pourrait être tenu d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin de satisfaire à ces éléments. La valeur marchande des

parts diminuera si le FPI n'est pas en mesure de maintenir ces taux de distribution dans le futur, et cette diminution pourrait être importante. De plus, la composition des distributions en espèces aux fins de l'impôt pourrait changer au fil du temps et avoir une incidence sur le rendement après impôts pour les investisseurs.

Restrictions relatives aux rachats

Le droit de rachat décrit à la rubrique « Description de la fiducie et des parts – Droit de rachat » de la notice annuelle ne devrait pas constituer le moyen principal pour les porteurs de parts de liquider leurs placements. Le droit des porteurs de parts de recevoir de l'argent au rachat de leurs parts est assujéti aux limites suivantes : i) le montant total payable par le FPI à l'égard des parts en questions et de toutes les autres parts déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas dépasser 50 000 \$ (mais ce plafond peut faire l'objet d'une renonciation au gré des fiduciaires); ii) au moment du dépôt de ces parts aux fins de rachat, les parts en circulation doivent être inscrites à la cote d'une bourse ou négociées sur un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires, fournit une juste valeur marchande des parts; iii) la négociation des parts ne doit pas être suspendue ou interrompue à une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse sur un marché où les parts sont négociées) à la date de rachat pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de 10 jours de bourse qui commence tout juste après la date de rachat et iv) le rachat de toutes les parts ne doit pas entraîner la radiation des parts de la cote de la principale bourse de valeurs à la cote de laquelle elles sont inscrites.

Rang inférieur des parts

En cas de faillite, de dissolution ou de restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les réclamations des porteurs de ses titres de créance et de ses créanciers pourront généralement être satisfaites par les actifs du FPI et de ses filiales avant que les actifs puissent être distribués au FPI ou à ses porteurs de parts. Une fois le placement réalisé, les parts seront de rang inférieur aux titres de créance et aux autres obligations du FPI et de ses filiales. Les filiales du FPI affecteront la totalité du revenu disponible du FPI aux distributions et détiendront la quasi-totalité des actifs d'exploitation du FPI.

Facteurs de risque liés à la fiscalité

Aux termes des règles relatives aux EIPD, une fiducie de revenu négociée en bourse sera réputée être une EIPD à moins qu'elle ne soit admissible à l'exception applicable aux FPI. Comme il en a été question à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », une fiducie de revenu négociée en bourse ne sera admissible à l'exception applicable aux FPI uniquement si l'actif que détient le FPI est admissible aux termes de dispositions précises de l'exception applicable aux FPI; ces règles obligent généralement chaque entité intermédiaire (y compris des sociétés de personnes) par l'entremise de laquelle le FPI est propriétaire d'immeubles à satisfaire, en tant qu'entité autonome et en permanence, aux exigences de l'exception applicable aux FPI. Si chaque entité pertinente (y compris les sociétés de personnes) n'est pas admissible en permanence à l'exception applicable aux FPI, les règles relatives aux EIPD pourraient avoir une incidence défavorable sur le FPI et les porteurs de parts, sur la valeur des parts et sur la capacité du FPI à obtenir du financement et à réaliser des acquisitions, et si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer, l'encaisse distribuable du FPI pourrait être réduite de façon importante.

Le FPI a été structuré de façon à satisfaire à l'exception applicable aux FPI et la direction est convaincue que ses mécanismes en place permettront au FPI (et à chaque entité intermédiaire) (y compris les sociétés de personnes) par l'entremise desquelles il est propriétaire de biens de continuer de satisfaire à l'exception applicable aux FPI dans le futur. Toutefois, rien ne peut le garantir.

Les règles relatives aux EIPD peuvent également s'appliquer à une filiale du FPI qui serait autrement admissible à titre d'EIPD, à moins qu'elle ne soit admissible à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la LIR). Le FPI s'attend à ce que chacune de ses filiales qui pourrait être autrement admissible à titre d'EIPD soit admissible à titre de « filiale exclue » et qu'elle n'ait donc pas d'impôt à payer aux termes des règles relatives aux EIPD à l'avenir; toutefois, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard.

L'ARC a exprimé le point de vue selon lequel, dans certains cas, la déductibilité des intérêts sur les sommes empruntées aux fins d'investissement dans une fiducie de revenu (notamment une fiducie de placement immobilier comme le FPI) peut être proportionnellement réduite à l'égard des distributions provenant de la fiducie de revenu qui constituent un remboursement de capital et qui ne sont pas réinvesties dans le but de gagner un revenu. Si le point de vue de l'ARC s'appliquait au porteur de parts qui a emprunté des sommes pour investir dans des parts du FPI, une partie de l'intérêt payable par le porteur de parts en question relativement aux sommes empruntées pour acquérir ces parts pourrait ne pas être déductible.

Nature de l'investissement

Le porteur d'une part ou d'une part de catégorie B ne détient pas une action d'une personne morale. Les porteurs de parts ou les porteurs de parts de catégorie B ne sont pas investis des droits prévus par la loi qui accompagnent habituellement la propriété d'actions d'une société, y compris, par exemple, le droit de présenter une demande en cas « d'abus » ou d'intenter une action « dérivée ». Les droits des porteurs de parts et des porteurs de parts de catégorie B sont essentiellement fondés sur la déclaration de fiducie et la convention relative à SC FPI PRO, respectivement. Il n'existe pas de loi régissant les affaires du FPI ou de SC FPI PRO qui soit équivalente à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, laquelle établit les droits des actionnaires de sociétés par actions dans diverses circonstances.

Ni les parts, ni les parts de catégorie B ne sont des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées conformément aux dispositions de cette loi ou de toute autre loi. En outre, le FPI n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, n'est enregistré en vertu d'aucune loi régissant les fiducies et les sociétés de prêt puisqu'il n'exerce pas et n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie.

Responsabilités des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ou rentier ou bénéficiaire d'une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite, un fonds enregistré de revenu de retraite, un régime enregistré d'épargne-études, un compte d'épargne libre d'impôt ou un régime de participation différée aux bénéfices (chacun de ces termes étant défini dans la LIR), ou un régime pour lequel un porteur de parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur (un « **rentier** ») n'engagera sa responsabilité personnelle à ce titre et que les biens propres d'un porteur de parts ou d'un rentier ne peuvent être visés par un recours ni un règlement pour quelque responsabilité que ce soit, qu'elle soit contractuelle ou extracontractuelle ou qu'elle découle d'un délit civil, d'un contrat ou autrement, en faveur de quiconque en ce qui concerne les biens ou les affaires internes du FPI, notamment pour acquitter une obligation ou pour régler une réclamation liée à un contrat ou à une obligation du FPI ou des fiduciaires ou à l'obligation d'un porteur de parts ou d'un rentier d'indemniser un fiduciaire par suite d'une responsabilité personnelle qui incombe au fiduciaire à ce titre (la « **responsabilité fiduciaire** »). On prévoit que seuls les actifs du FPI seront assujettis à l'exécution d'obligations liées à la responsabilité fiduciaire. Chaque porteur de parts et rentier aura droit à un remboursement sur l'actif du FPI à l'égard d'un paiement qu'il a effectué au titre de la responsabilité fiduciaire.

La déclaration de fiducie prévoit également que les fiduciaires doivent faire en sorte que les activités du FPI soient exercées, selon les conseils des conseillers juridiques, d'une façon et dans les territoires permettant d'éviter, dans la mesure où ils jugent qu'il est possible d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts et conformément à leur obligation fiduciaire d'agir dans leur intérêt, tout risque important de responsabilité touchant les porteurs de parts qui découle de réclamations présentées contre le FPI et doivent, dans la mesure où ils le jugent possible, notamment en ce qui concerne le coût des primes, faire en sorte que l'assurance souscrite par le FPI, dans la mesure du possible, couvre les porteurs de parts et les rentiers en tant qu'assurés additionnels. Tout instrument créant une obligation qui constitue ou qui comporte l'octroi par le FPI d'un prêt hypothécaire et, dans la mesure où les fiduciaires jugent qu'il est possible d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts et conformément à leur obligation d'agir dans leur intérêt, tout instrument qui constitue une obligation importante doit contenir une disposition indiquant que l'obligation créée ne lie pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts et les dirigeants, les employés ou les représentants du FPI, mais seulement le bien visé du FPI ou une certaine partie de celui-ci. À moins qu'ils ne fassent preuve de mauvaise foi ou de négligence grossière, les porteurs de parts ou les rentiers n'engageront pas leur responsabilité personnelle en vertu des lois de l'Ontario en cas de différend contractuel découlant de tout document rejetant la responsabilité personnelle de la façon énoncée ci-dessus.

Toutefois, dans l'exercice de ses affaires internes, le FPI acquerra des biens immeubles, sous réserve d'obligations contractuelles existantes, y compris des obligations visées par des hypothèques ou des prêts hypothécaires et des baux. Les fiduciaires feront de leur mieux sur le plan commercial pour que ces obligations, exception faite des baux, soient modifiées afin qu'elles ne lient pas les porteurs de parts ou les rentiers personnellement. Toutefois, le FPI pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une telle modification dans tous les cas. Si une réclamation n'est pas satisfaite par le FPI, il se peut qu'un porteur de parts ou un rentier soit tenu personnellement responsable des obligations du FPI dans le cas où la responsabilité n'est pas rejetée de la façon décrite ci-dessus. La possibilité que les porteurs de parts ou les rentiers doivent engager leur responsabilité personnelle en vertu des lois de l'Ontario dans le cas de réclamations contractuelles où la responsabilité n'est pas ainsi rejetée est plutôt faible.

Responsabilité des porteurs de parts de catégorie B

Les porteurs de parts de catégorie B peuvent perdre le bénéfice de la responsabilité limitée dans certaines circonstances, notamment lorsqu'ils participent au contrôle ou à la gestion des activités de SC FPI PRO. Les principes de droit des diverses provinces et des divers territoires du Canada qui reconnaissent la responsabilité limitée des commanditaires des sociétés en commandite formées sous le régime des lois d'une province, mais qui exploitent leur entreprise dans une autre province, n'ont pas été établis de façon péremptoire. S'ils perdaient le bénéfice de la responsabilité limitée, les porteurs de parts de catégorie B courraient le risque d'engager leur responsabilité en sus de leur apport en capitaux et de leur quote-part du bénéfice net non distribué de SC FPI PRO si un jugement était rendu à l'égard d'une réclamation portant sur un montant supérieur à la somme de l'actif net de Commandité FPI et de l'actif net de SC FPI PRO. Les porteurs de parts de catégorie B sont tenus de remettre à SC FPI PRO toute partie d'une somme qui leur a été distribuée selon ce qui serait nécessaire pour que le capital de SC FPI PRO revienne au niveau où il était avant cette distribution si, par suite de celle-ci, ce capital était réduit et SC FPI PRO n'était plus en mesure de rembourser ses dettes à l'échéance.

Dilution

Le FPI est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. À son gré, le FPI peut émettre d'autres parts à l'occasion. Une émission de parts, y compris des parts émises en contrepartie d'immeubles acquis par le FPI ou par suite d'octrois aux termes du RILT et d'émissions aux termes du RRD, aura un effet de dilution sur les porteurs de parts existants.

Modification des lois fiscales

Rien ne garantit que les lois fiscales canadiennes, l'interprétation qui en est faite par les tribunaux, les modalités de toute convention fiscale applicables au FPI ou aux membres du même groupe que lui ou les pratiques et politiques administratives et de cotisation de l'ARC ou du ministère des Finances du Canada ne changeront pas d'une manière défavorable pour le FPI, les membres du même groupe que lui ou ses porteurs de parts. Une telle modification pourrait avoir une incidence sur l'admissibilité du FPI à l'exception applicable aux FPI, accroître l'impôt payable par le FPI ou les membres du même groupe que lui ou avoir par ailleurs une incidence défavorable sur les porteurs de parts en réduisant le montant disponible aux fins de distributions ou en changeant le traitement fiscal applicable aux porteurs de parts à l'égard de ces distributions.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Cassels Brock & Blackwell LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte qui suit résume les principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement en vertu de la LIR à l'acquisition, à la détention et à la disposition des parts par un acheteur qui les acquiert aux termes du présent prospectus simplifié et qui, aux fins de la LIR et à tout moment pertinent, i) est, ou est réputé être, un résident du Canada, ii) n'a aucun lien de dépendance avec le FPI et chacun de preneurs fermes et iii) détient des parts en tant qu'immobilisations (un « porteur »). De façon générale, les parts seront considérées comme étant des immobilisations entre les mains d'un porteur, dans la mesure où celui-ci ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise d'achat et de vente de titres et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains porteurs qui pourraient par ailleurs ne pas être considérés comme détenant leurs parts en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, faire le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la LIR, de sorte que leurs parts, ainsi que tous les autres « titres canadiens » (terme défini dans la LIR) qui leur appartenaient au cours de l'année d'imposition pendant laquelle le choix est effectué et de chaque année d'imposition ultérieure, soient réputées constituer des immobilisations. Les porteurs qui ne détiennent pas leurs parts en tant qu'immobilisations sont priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant leur propre situation.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur i) qui est une « institution financière » aux fins des règles « d'évaluation à la valeur du marché » (au sens de la LIR), ii) qui est une « institution financière déterminée » (au sens de la LIR), iii) dans lequel une participation constituerait un « abri fiscal déterminé » (au sens de la LIR), iv) auquel les règles de déclaration en monnaie fonctionnelle s'appliquent, v) qui a conclu un « contrat dérivé à terme » (au sens de la LIR), vi) qui est une société de personnes ou une autre entité intermédiaire, une fiducie ou une succession, un gouvernement (ou un intermédiaire ou organisme gouvernemental), une entité exonérée d'impôt, une société d'assurances, un organisme de placement collectif ou une « fiducie de placement immobilier » (au sens de la LIR) ou vii) qui détient des parts dans le cadre d'une opération de couverture ou d'une opération similaire. Le présent résumé ne s'applique pas non plus au porteur qui détient des parts acquises à l'exercice de droits d'acquisition de parts reçues par suite, dans le cadre ou en raison de son emploi auprès du FPI ou d'une société ayant un lien de dépendance, aux fins de la LIR, avec le FPI (au sens de la LIR). Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité. De plus, le présent résumé ne traite pas de la déductibilité des intérêts par un investisseur qui a emprunté des sommes pour acquérir les parts.

Le présent résumé est fondé sur certaines déclarations concernant des faits présentés dans une attestation signée par un dirigeant du FPI et remis aux conseillers juridiques (l'« **attestation du dirigeant** »). Le présent résumé tient pour acquis que les déclarations faites dans l'attestation du dirigeant sont véridiques et exactes, y compris les déclarations selon lesquelles i) le FPI est et demeurera admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (au sens de la LIR), ii) le FPI respecte et respectera en tout temps la déclaration de fiducie (y compris le maintien de son admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier (au sens de la LIR)), et iii) le FPI est et demeurera admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu des dispositions de la LIR tant que les parts demeureront en circulation.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions de la LIR en vigueur, sur les propositions fiscales et sur l'interprétation que donnent les conseillers juridiques aux politiques administratives et aux pratiques en matière de cotisation en vigueur publiées par l'ARC, qui sont toutes en vigueur à la date du présent prospectus simplifié. À l'exception des propositions fiscales, le présent résumé ne tient pas compte ni ne prévoit de modifications de la loi ni des politiques administratives ou des pratiques en matière de cotisation de l'ARC par suite d'une mesure ou d'une décision législative prise par une instance gouvernementale ou judiciaire, et il ne tient pas compte des incidences ou dispositions législatives fiscales provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient être passablement différentes de celles dont il est question dans le présent prospectus simplifié. Rien ne garantit que les propositions fiscales seront adoptées et, le cas échéant, qu'elles le seront dans la forme proposée.

Le présent résumé ne constitue pas un exposé exhaustif de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes pouvant s'appliquer à un placement dans les parts. En outre, les incidences en matière d'impôt sur le revenu et les autres incidences fiscales liées à l'acquisition, à la détention ou à la disposition de parts varieront en fonction de la situation personnelle du porteur, notamment de la ou des provinces dans lesquelles il réside ou exploite son entreprise. Ainsi, le présent résumé est de nature générale uniquement et ne se veut pas un énoncé ou un conseil juridique ou fiscal s'adressant à un souscripteur éventuel de parts ni ne doit être interprété comme tel. Les souscripteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet des incidences fiscales qu'un placement dans les parts aurait sur eux compte tenu de leur situation personnelle.

Aux fins du présent résumé et de l'avis donné à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », i) le « FPI » renvoie au Fonds de placement immobilier PRO uniquement et non à ses filiales ou aux entités qu'il a remplacées et ii) un « porteur » renvoie à un porteur de parts et non à un porteur de parts comportant droit de vote spéciales.

Statut du FPI

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

Selon les déclarations factuelles présentées dans l'attestation du dirigeant, le FPI est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la LIR) et continuera d'être admissible à ce titre à tout moment pertinent. Le reste du présent résumé tient cette situation pour acquise. Si le FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales différeraient à certains égards, de manière défavorable et importante, de celles dont il est question ci-après.

À l'heure actuelle, une fiducie n'est pas considérée comme une fiducie de fonds commun de placement si elle a été créée ou maintenue principalement au bénéfice de non-résidents du Canada, à moins que les restrictions visant ces actifs ne soient respectées. Le présent résumé tient pour acquis que le FPI n'a pas été créé et qu'il n'est pas maintenu principalement au bénéfice de non-résidents et les conseillers juridiques sont d'avis que cette hypothèse est raisonnable compte tenu des restrictions relatives à la propriété de parts par des non-résidents que prévoit la déclaration de fiducie.

Règles relatives aux EIPD

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent aux fiducies ou sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées (les « **EIPD** »), y compris les fiducies cotées en bourse, et à leurs porteurs de parts et elles modifient le traitement fiscal des EIPD et de leurs porteurs de parts, comme il est décrit ci-après à la rubrique « Application des règles relatives aux EIPD ». Toutefois, les règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas à une fiducie admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » pour l'année (l'« **exception applicable aux FPI** »). Par conséquent, si le FPI ne satisfait pas aux exigences de l'exception applicable aux FPI tout au long de l'année, les règles relatives aux EIPD s'appliqueront à lui. De plus, pour que FPI puisse se prévaloir de l'exception applicable aux FPI, SC FPI PRO doit satisfaire en permanence à tous les critères de l'exception applicable aux FPI, sauf le critère relatif aux placements cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public (décrit ci-après). La direction du FPI est d'avis qu'elle a mis en place des contrôles internes pour s'assurer que SC FPI PRO répondra aux critères requis.

L'exception applicable aux FPI prévue par les règles relatives aux EIPD prévoit un certain nombre de critères techniques et l'admissibilité du FPI à l'exception applicable aux FPI pour une année d'imposition ne peut être établie avec certitude qu'à la fin de l'année d'imposition. Selon des déclarations concernant certains faits figurant dans l'attestation du dirigeant et selon les conseils donnés par ses conseillers en fiscalité externes, la direction a informé les conseillers juridiques que le FPI soit admissible à l'exception applicable aux FPI au moment de la clôture du placement et qu'elle s'attend à ce qu'il soit admissible à celle-ci tout au long de 2016 et au cours des années d'imposition ultérieures. Toutefois, rien ne garantit que des placements ou des activités ultérieures du FPI ne feront pas en sorte qu'il ne soit plus admissible à l'exception applicable aux FPI. Si le FPI n'est plus admissible à l'exception applicable aux FPI, il sera visé par les règles relatives aux EIPD et certaines incidences fiscales différeraient à certains égards, de manière défavorable et importante, de celles dont il est question ci-après.

L'exception applicable aux FPI est appliquée une fois par année d'imposition. Par conséquent, même si le FPI n'est pas admissible à l'exception applicable aux FPI pour une année d'imposition, il pourrait y être admissible pour une année d'imposition ultérieure.

Exception applicable aux FPI

Les fiducies qui répondent aux exigences de l'exception applicable aux FPI sont exclues de la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée » et ne sont donc pas visées par les règles relatives aux EIPD. Aux termes des règles actuellement en vigueur, une fiducie doit remplir les conditions suivantes (en plus de devoir résider au Canada tout au long de l'année d'imposition) pour être admissible à l'exception applicable aux FPI :

- a) à tout moment au cours de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale au moment considéré de tous les « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient représente au moins 90 % de la juste valeur marchande à ce moment-là de l'ensemble des « biens hors portefeuille » qu'elle détient;
- b) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition proviennent d'une ou de plusieurs des sources suivantes : « loyers de biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »;
- c) au moins 75 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition proviennent d'une ou de plusieurs des sources suivantes : « loyers de biens immeubles ou réels », intérêts d'hypothèque sur des « biens immeubles ou réels » et dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations;
- d) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont chacun est un « bien immeuble ou réel » qui constitue une immobilisation, un « bien de revente admissible », une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, un dépôt auprès d'une caisse de crédit ou d'une banque, ou un titre de créance émis ou garanti par le gouvernement du Canada ou émis par un gouvernement provincial, une administration municipale ou certaines autres institutions publiques admissibles n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la « valeur de ses capitaux propres » (au sens de la LIR) au moment pertinent;
- e) les « placements » (au sens de la LIR) qui y sont faits sont, à tout moment au cours d'une année d'imposition, cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public (le « **critère relatif aux placements cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public** »).

Les règles relatives aux EIPD renferment des règles particulières qui permettent généralement à une fiducie d'être admissible à l'exception applicable aux FPI si elle détient des immeubles indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires et que chaque entité intermédiaire satisfait aux conditions énoncées aux alinéas a) à d) de l'exception applicable aux FPI.

Aux fins des règles relatives aux EIPD et de l'exception applicable aux FPI, les expressions suivantes sont définies comme suit :

- a) « bien de revente admissible » Est un bien de revente admissible d'une entité son bien immeuble ou réel (sauf une immobilisation) à l'égard duquel les faits ci-après s'avèrent : i) le bien est contigu à un bien immeuble ou réel donné qui est une immobilisation ou un bien de revente admissible, détenu soit par l'entité, soit par une autre entité affiliée à l'entité, et ii) sa détention est accessoire à la détention du bien donné;
- b) « revenu brut de FPI » Le revenu brut de FPI d'une entité pour une année d'imposition s'entend de l'excédent du total des sommes reçues ou à recevoir par l'entité au cours de l'année, selon la méthode qu'elle emploie habituellement

pour le calcul de son revenu, sur le total des sommes dont chacune représente le coût pour elle d'un bien dont il est disposé au cours de l'année;

- c) « bien admissible de FPI » Est un bien admissible de FPI d'une fiducie à un moment donné le bien qu'elle détient à ce moment et qui est, à ce même moment :
- i) un « bien immeuble ou réel » (terme défini ci-après) qui est une immobilisation, un « bien de revente admissible », une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, un dépôt auprès d'une caisse de crédit ou d'une banque, ou un titre de créance émis ou garanti par le gouvernement du Canada ou émis par un gouvernement provincial, une administration municipale ou certaines autres institutions publiques admissibles;
 - ii) un titre d'une « entité déterminée » (terme défini ci-après) dont la totalité ou la presque totalité du revenu brut du FPI, pour son année d'imposition qui comprend ce moment, provient de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont elle détient une action ou dans laquelle elle détient une participation, y compris les biens immeubles ou réels que la fiducie ou une telle entité détient de concert avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés de personnes;
 - iii) un titre d'une « entité déterminée » dont les seuls biens sont constitués des biens suivants : A) le titre de propriété de « biens immeubles ou réels » de la fiducie ou d'une autre entité déterminée dont l'ensemble des titres sont détenus par la fiducie, y compris les biens immeubles ou réels que la fiducie ou cette autre entité déterminée détient de concert avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés de personnes, et B) tout bien visé à l'alinéa iv) ci-après;
 - iv) un bien qui est accessoire à l'activité de la fiducie qui consiste à gagner des « revenus de FPI bruts » qui proviennent de loyers de biens immeubles ou réels ou de la disposition de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, à l'exception des biens suivants : A) des capitaux propres d'une entité ou B) une créance hypothécaire, un prêt mezzanine ou une créance semblable;
- d) « bien immeuble ou réel » généralement compris parmi les biens immeubles ou réels les titres d'une fiducie qui remplit les conditions énoncées aux alinéas a) à d) de l'exception applicable aux FPI (telle qu'elle est énoncée ci-dessus) ou des titres d'une autre entité qui remplirait ces conditions si elle était une fiducie et les intérêts sur certains biens réels ou sur certains biens immeubles, à l'exclusion des biens amortissables, sauf les biens compris (autrement que par suite de l'exercice d'un choix) dans les catégories 1, 3 ou 31 de la déduction pour amortissement, les biens qui sont accessoires à la propriété ou à l'utilisation d'un bien amortissable, ou encore les baux ou les droits de tenure à bail visant les fonds de terre ou les biens amortissables;
- e) « loyer de biens immeubles ou réels » Sont compris parmi les loyers de biens immeubles ou réels A) les loyers et paiements semblables pour l'usage, ou le droit d'usage, de biens immeubles ou réels et B) les sommes payées contre des services accessoires à la location de biens immeubles ou réels, qui sont habituellement fournis ou rendus dans le cadre de la location de tels biens, à l'exclusion C) des sommes payées contre des services fournis ou rendus aux locataires de biens immeubles ou réels, des frais de gestion ou d'exploitation de biens, des sommes payées pour l'occupation, l'usage ou le droit d'usage d'une chambre dans un hôtel ou un autre établissement semblable et du loyer fondé sur les bénéficiaires;
- f) « entité déterminée » Selon le cas : i) une société résidant au Canada; ii) une fiducie résidant au Canada; iii) une société de personnes résidant au Canada ou iv) une personne non-résidente, ou une société de personnes qui n'est pas une société de personnes résidant au Canada, dont la principale source de revenus est une ou plusieurs sources situées au Canada.

Le reste du présent résumé doit être lu sous réserve des règles relatives aux EIPD exposées ci-dessus et tient pour acquis que le FPI est, à tout moment, admissible à l'exception applicable aux FPI.

Application des règles relatives aux EIPD

Les règles relatives aux EIPD s'appliquent aux fiducies, à moins (entre autres exceptions qui ne s'appliquent pas dans ce cas-ci) que les fiducies ne soient admissibles à l'exception applicable aux FPI. Si le FPI n'est pas admissible à l'exception applicable aux FPI, il sera assujéti aux règles relatives aux EIPD et, par conséquent, son statut fiscal et les incidences fiscales découlant d'un placement dans des parts décrites ci-dessus pourraient différer de manière défavorable et importante. Selon les règles relatives aux EIPD, une EIPD ne peut pas déduire la partie des montants payables aux porteurs de parts représentant i) le revenu net total provenant d'une entreprise qu'elle exploite au Canada, ii) le revenu net total (sauf les dividendes imposables reçus par la fiducie) provenant de « gains hors portefeuille » et iii) le total des gains en capital imposables nets résultant de dispositions de biens hors portefeuille. L'expression « biens hors portefeuille » désigne des biens canadiens immeubles, réels ou miniers (si, au cours de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale de l'ensemble des biens détenus par l'EIPD qui sont des biens canadiens immeubles, réels ou miniers excède 50 % de la valeur de ses capitaux propres), des biens que l'EIPD (ou les personnes ou sociétés de personnes avec lesquelles l'EIPD a des liens de dépendance) utilise dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada et des titres d'une « entité déterminée », si l'entité déterminée détient des « biens hors portefeuille » et l'EIPD détient des titres de l'entité déterminée qui ont une juste valeur marchande totale qui excède 10 % de la valeur des capitaux propres de l'entité déterminée ou détient des titres de l'entité déterminée qui, conjointement avec les titres d'entités affiliées à l'entité déterminée que l'EIPD détient, ont une juste valeur marchande totale qui excède 50 % de la valeur des capitaux propres de l'EIPD. Les sommes distribuées qu'une EIPD n'est pas en mesure de déduire lui seront imposées au taux d'imposition conçu pour reproduire les taux d'imposition de société fédéraux et provinciaux combinés.

Les distributions de revenu de l'EIPD que les porteurs de parts reçoivent et que l'EIPD ne peut déduire seront réputées être des dividendes reçus par les porteurs de parts. Aux termes des règles relatives aux EIPD, ces dividendes réputés provenant d'une EIPD seront imposés à titre de dividendes imposables provenant d'une société canadienne imposable. En vertu de la LIR, de tels dividendes réputés avoir été reçus par un particulier seront inclus dans le calcul du revenu du particulier à des fins fiscales et seront visés par les règles bonifiées de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes qui s'appliquent habituellement aux dividendes déterminés reçus de sociétés canadiennes imposables. Ces dividendes réputés avoir été reçus par un porteur qui est une société pourront généralement être déduits dans le calcul du revenu imposable de la société. Certaines sociétés, notamment les « sociétés privées » ou les « sociétés assujéties » (termes définis dans la LIR), pourraient devoir payer un impôt remboursable en vertu de la partie IV de la LIR de 33¹/₃ % sur les dividendes reçus ou réputés avoir été reçus, dans la mesure où ces dividendes peuvent être déduits dans le calcul du revenu imposable.

Selon la nature des distributions versées par le FPI, y compris le fait de savoir quelle tranche de ses distributions constitue un revenu et quelle autre tranche constitue un remboursement de capital, les règles relatives aux EIPD, s'il y a lieu, pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les rendements après-impôts de certains porteurs. De façon générale, les distributions qui sont désignées comme des remboursements de capital ne sont pas imposables entre les mains des porteurs, mais servent à réduire le prix de base rajusté de leurs parts.

L'effet probable des règles relatives aux EIPD sur le marché des parts et sur la capacité du FPI à financer les acquisitions futures au moyen de l'émission de parts ou d'autres titres est incertain. Si les règles relatives aux EIPD s'appliquent au FPI, elles pourraient réduire les rendements après impôts des investisseurs et la somme de l'encaisse disponible aux fins de distribution, et nuire à la qualité marchande des parts.

Régime fiscal du FPI

L'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile. Le FPI doit calculer son revenu ou sa perte pour chaque année d'imposition comme s'il était un particulier résidant au Canada. Le revenu du FPI comprendra généralement, entre autres, les gains en capital imposables réalisés nets pour l'année en question ainsi que la part revenant au FPI du revenu de SC FPI PRO pour son exercice clos au plus tard à la fin de l'exercice du FPI, déduction faite de la partie de ce revenu qu'il déduit et qui représente les sommes versées, devant être versées ou réputées être versées ou devoir être versées aux porteurs au cours de l'année. Une somme sera réputée devoir être versée à un porteur au cours d'une année d'imposition si le FPI la verse au porteur au cours de l'année ou si le porteur a le droit d'en exiger le paiement cette année-là. Les fiduciaires ont actuellement l'intention de faire en sorte que soit payable chaque année aux porteurs une somme suffisante pour que le FPI n'ait généralement pas d'impôt non remboursable à payer en vertu de la partie I de la LIR. Si le FPI n'a pas suffisamment de liquidités pour distribuer ces sommes, il versera une ou plusieurs distributions sous forme de parts additionnelles. Le FPI pourra généralement déduire, dans le calcul de son revenu imposable, son revenu qui doit être versé aux porteurs que ce revenu soit versé au comptant, sous forme de parts additionnelles ou autrement.

Une distribution de biens du FPI à un rachat de parts sera considérée comme une disposition de ces biens par le FPI en contrepartie d'un produit de disposition correspondant à leur juste valeur marchande. Le FPI réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de la disposition des biens est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des biens visés et des coûts raisonnables de disposition.

De façon générale, le FPI n'aura pas d'impôt à payer sur les sommes qu'il reçoit de SC FPI PRO en guise de distributions. En général, l'excédent des distributions versées au FPI sur sa part du revenu de SC FPI PRO donnera lieu à une réduction correspondant à l'excédent du prix de base rajusté des parts de catégorie A de SC FPI PRO pour le FPI. Si le prix de base rajusté des parts de catégorie A de SC FPI PRO pour le FPI à la fin de l'année d'imposition est inférieur à zéro, le FPI sera réputé réaliser un gain en capital correspondant à cette somme inférieure à zéro pour l'année, et le prix de base rajusté pour le FPI de ses parts de catégorie A de SC FPI PRO au début de l'année d'imposition suivante sera alors de zéro.

Dans le calcul de son revenu aux fins de la LIR, le FPI peut déduire les frais administratifs et les autres frais raisonnables qu'il engage pour gagner un revenu. Il peut généralement déduire sur cinq ans, selon la méthode de l'amortissement linéaire, les frais raisonnables engagés à l'égard de l'émission des parts et dans le cadre d'un emprunt d'argent.

Le FPI ne peut attribuer aux porteurs les pertes qu'il a subies, mais il peut les déduire au cours d'années futures dans le calcul de son revenu imposable, conformément à la LIR. Si le FPI devait par ailleurs payer de l'impôt sur les gains en capital imposables nets qu'il réalise pour une année d'imposition, il pourra, pour chaque année d'imposition, réduire l'impôt qu'il doit payer (ou obtenir un remboursement d'impôt), le cas échéant, d'un montant établi en vertu de la LIR en fonction du rachat de parts au cours de l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Dans certains cas, le remboursement au titre des gains en capital pour une année d'imposition pourrait ne pas contrebalancer complètement le montant de l'impôt que le FPI doit payer pour l'année d'imposition en raison de la cession de biens en nature en faveur de porteurs qui font racheter des parts au moment du rachat.

Régime fiscal des filiales du FPI

Les règles relatives aux EIPD s'appliqueront à une filiale du FPI qui serait autrement admissible à titre d'EIPD, à moins qu'elle ne soit admissible à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la LIR). Aux termes de la LIR, est une « filiale exclue » pour une année d'imposition l'entité dont les capitaux propres ne sont, à aucun moment de l'année d'imposition : A) ni cotés ou négociés à une bourse de valeurs ou à un autre marché public; B) ni détenus par une personne ou une société de personnes autres que ce qui suit : i) une « fiducie de placement immobilier », ii) une « société canadienne imposable », iii) une « fiducie intermédiaire de placement déterminée », iv) une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée », v) une personne ou une société de personnes qui n'a pas, relativement à la détention d'un titre de l'entité, de biens dont la valeur est déterminée, en tout ou en partie, par rapport à un titre qui est coté ou négocié sur une bourse de valeurs ou un autre marché public ou vi) une « filiale exclue » (termes définis dans la LIR) pour l'année.

Selon des déclarations concernant certains faits figurant dans l'attestation du dirigeant, la direction a avisé les conseillers juridiques qu'elle prévoit que chaque filiale directe ou indirecte du FPI qui serait autrement admissible à titre d'EIPD sera admissible à titre de « filiale exclue » à tout moment pertinent et ne sera donc pas assujettie à l'impôt aux termes des règles relatives aux EIPD. Si SC FPI PRO ou une filiale du FPI n'était pas admissible à titre de « filiale exclue », les incidences fiscales différeraient à certains égards, de manière défavorable et importante, de celles dont il est question aux présentes.

Régime fiscal de SC FPI PRO

Selon des déclarations concernant certains faits figurant dans l'attestation du dirigeant, la direction a avisé les conseillers juridiques qu'elle s'attend à ce que SC FPI PRO soit et demeure admissible à titre de « filiale exclue » tout au long de 2016 et au cours des années d'imposition subséquentes. Par conséquent, SC FPI PRO ne sera pas assujettie à l'impôt aux termes des règles relatives aux EIPD. Si elle n'était pas admissible à titre de « filiale exclue », les incidences fiscales différeraient à certains égards, de manière défavorable et importante, de celles dont il est question aux présentes.

En règle générale, chaque associé de SC FPI PRO, y compris le FPI, est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu la quote-part du revenu (ou de la perte) de SC FPI PRO qui lui revient pour l'exercice de cette dernière se terminant au cours ou à la fin de l'année d'imposition de l'associé, que le revenu soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu ou la perte de SC FPI PRO sera calculé pour chaque exercice comme s'il s'agissait d'une personne résidente du Canada distincte. Dans le calcul du revenu ou de la perte de SC FPI PRO (directement ou par l'intermédiaire de filiales), des déductions peuvent généralement être utilisées à l'égard des déductions pour amortissement disponibles, des frais administratifs et des autres frais raisonnables (y compris l'intérêt couru sur la dette) engagés par SC FPI PRO dans le but de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien, dans la mesure permise

par la LIR. Le revenu gagné ou la perte subie par SC FPI PRO au cours d'un exercice sera attribué aux associés de SC FPI PRO, en fonction de la quote-part du revenu ou de la perte revenant à chacun, sous réserve des règles détaillées de la LIR.

Si SC FPI PRO subissait des pertes aux fins de la LIR, la capacité de chaque associé (y compris le FPI) de déduire la quote-part de ces pertes qui lui revient pourrait être limitée par certaines règles de la LIR, notamment les règles relatives à la « fraction à risques ».

Régime fiscal des porteurs

Distributions versées par le FPI

Un porteur sera généralement tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition la partie du revenu net du FPI pour l'année d'imposition se terminant au plus tard à la fin de l'année d'imposition en question du porteur, y compris les gains en capital imposables réalisés nets, qui lui est versée ou doit lui être versée, ou qui est réputée lui avoir été versée ou devoir lui être versée durant cette année d'imposition (et que le FPI déduit dans le calcul de son revenu), peu importe si elle lui est versée en espèces, sous forme de parts additionnelles ou d'une autre façon. Aux fins de la LIR, aucune perte du FPI ne peut être attribuée à un porteur ni traitée comme une perte de ce dernier.

Pourvu que le FPI effectue les attributions qui s'imposent, la partie des gains en capital imposables nets du FPI qui est versée ou qui doit être versée à un porteur conservera sa nature et sera traitée comme telle entre les mains du porteur de parts aux fins de la LIR. Se reporter à la rubrique « Régime fiscal des porteurs – Gains en capital et pertes en capital » ci-après. La partie non imposable des gains en capital nets du FPI qui sont versés ou doivent être versés à un porteur, ou qui sont réputés lui être versés ou devoir lui être versés, au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Tout excédent sur le revenu net et les gains en capital imposables nets du FPI qui est versé ou doit être versé, ou qui est réputé être versé ou devoir être versé, par le FPI à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera généralement pas inclus dans le revenu du porteur pour l'année. Toutefois, une telle somme qui doit être versée au porteur (et qui n'est pas le produit de disposition des parts ou une partie de celui-ci) viendra réduire le prix de base rajusté des parts détenues par ce porteur. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait autrement inférieur à zéro, la somme négative sera réputée être un gain en capital réalisé par le porteur à la disposition de la part et sera ajoutée au prix de base rajusté de la part de sorte que le prix de base rajusté soit rétabli à zéro.

La composition des distributions versées par le FPI, dont certaines tranches pourraient être intégralement ou partiellement imposables ou non imposables, peut changer au fil du temps, ce qui pourrait se répercuter sur le rendement après impôts des porteurs. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été versées aux porteurs au moyen des dividendes imposables reçus ou réputés avoir été reçus par le FPI sur des actions de sociétés canadiennes imposables, les règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes habituelles, y compris les règles bonifiées de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes applicables aux dividendes désignés par la société en tant que « dividendes admissibles », s'appliqueront aux porteurs qui sont des particuliers (sauf certaines fiducies). Le porteur qui est une société est tenu d'inclure les sommes désignées en tant que dividendes imposables dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt et aura généralement le droit de les déduire dans le calcul de son revenu imposable. Certaines sociétés, dont les « sociétés privées » ou les « sociétés assujetties » (termes définis dans la LIR) pourraient devoir payer un impôt remboursable de 33¹/₃ % sur ces dividendes si ces derniers sont déductibles dans le calcul du revenu imposable.

Le FPI estime qu'environ 100 % des distributions en espèces mensuelles qu'il doit verser aux porteurs de parts en 2016 feront l'objet d'un impôt différé du fait qu'il pourra réclamer, entre autres déductions, une déduction pour amortissement. Cette estimation repose sur les faits énoncés dans le présent prospectus simplifié, les hypothèses connexes pro forma, les dispositions de la LIR en vigueur à la date des présentes, les politiques administratives et les pratiques en matière de cotisation actuelles publiées par l'ARC et les propositions fiscales. Le prix de base rajusté des parts que détient un porteur de parts sera en général réduit de cette tranche non imposable des distributions versées aux porteurs de parts (sauf la tranche non imposable de certains gains en capital). Le porteur de parts réalisera en général un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait par ailleurs un montant négatif, même si le porteur de parts n'a pas vendu de parts. La composition des distributions du FPI aux fins de l'impôt peut varier au fil du temps, ce qui aura une incidence sur le rendement après impôts pour un porteur de parts. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Dispositions de parts

À la disposition, réelle ou réputée, d'une part (notamment au rachat), le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital), dans la mesure où le produit de disposition lui revenant (à l'exclusion de toute somme devant être versé par le FPI et qui doit être normalement inclus dans le revenu du porteur tel qu'il est énoncé dans les présentes) est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de la part pour le porteur immédiatement avant cette disposition et des coûts raisonnables de disposition.

Le prix de base rajusté d'une part, pour le porteur, comprendra généralement les sommes que le porteur a versées pour la part, sous réserve de certains rajustements. Le coût, pour un porteur, des parts reçues à la place d'une distribution en espèces correspondra au montant du revenu distribué sous forme d'émission de ces parts. Pour calculer le prix de base rajusté d'une part pour un porteur, au moment de l'acquisition de la part, il faut établir la moyenne entre le coût des parts nouvellement acquises et le prix de base rajusté de l'ensemble des parts appartenant au porteur à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le coût des parts acquises au moment du réinvestissement des distributions aux termes du RRD correspondra au montant de ce placement. Aucune augmentation ni diminution nette du prix de base rajusté global de toutes les parts d'un porteur ne découlera de la réception de la distribution supplémentaire réinvestie aux termes du RRD; toutefois, le prix de base rajusté par part sera réduit.

Un rachat de parts en contrepartie d'espèces constituera une disposition de ces parts donnant lieu à un produit de disposition correspondant aux espèces en question, moins le revenu ou les gains en capital réalisés par le FPI dans le cadre du rachat des parts. Un rachat de parts en contrepartie d'actif du FPI, comme des titres d'une filiale, constituera une disposition de ces parts donnant lieu à un produit de disposition correspondant généralement au total de la juste valeur marchande de ces actifs, moins le revenu ou les gains en capital réalisés par le FPI à la disposition de ces actifs et tout autre revenu ou gain en capital réalisé par le FPI dans le cadre du rachat des parts, dans la mesure où le revenu ou le gain en capital est attribué au porteur qui demande le rachat. Les porteurs qui exercent le droit de rachat réaliseront par conséquent un gain en capital ou subiront une perte en capital selon que le produit de disposition obtenu est supérieur ou inférieur au total du prix de base rajusté des parts rachetées et des frais raisonnables de disposition. Si le FPI a attribué le revenu ou les gains en capital qu'il réalise dans le cadre de la distribution de biens en nature au rachat de parts à un porteur qui demande le rachat, le porteur sera tenu d'inclure dans son revenu le revenu ou la partie imposable des gains en capital ainsi attribués. Le coût d'un bien que le FPI distribue en nature à un porteur lors d'un rachat de parts correspondra à la juste valeur marchande de ce bien au moment de la distribution. Le porteur sera ensuite tenu d'inclure dans son revenu l'intérêt ou tout autre revenu tiré du bien, conformément aux dispositions de la LIR.

Gains en capital et pertes en capital

La moitié des gains en capital (les « **gains en capital imposables** ») réalisés par un porteur à la disposition, réelle ou réputée, de parts et le montant des gains en capital imposables nets que le FPI attribue à un porteur seront inclus dans le revenu du porteur en tant que gain en capital imposable. La moitié des pertes en capital (une « **perte en capital déductible** ») subies par un porteur à la disposition réelle ou réputée de parts doit généralement être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur durant l'année où a lieu la disposition en tant que perte en capital déductible. L'excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables au cours d'une année d'imposition peut généralement être déduit des gains en capital imposables réalisés pendant les trois années d'imposition précédentes ou durant toute année d'imposition ultérieure, conformément aux dispositions de la LIR et sous réserve de celles-ci.

Si un porteur qui est une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, la perte en capital du porteur attribuable à la disposition sera généralement réduite du montant des dividendes que le FPI reçoit et qu'il a attribués antérieurement au porteur, dans la mesure et selon les circonstances prévues par la LIR. Des règles similaires peuvent s'appliquer si une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui effectue une disposition de parts.

Le porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » (terme défini dans la LIR) pourrait devoir payer un impôt remboursable additionnel de 10 ²/₃ % sur certains types de revenus, dont les gains en capital imposables.

INTÉRÊT DES EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique dans le cadre de l'émission des parts offertes au moyen du présent prospectus simplifié, notamment les questions à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », de même que certaines autres questions d'ordre juridique relatives à l'émission et à la vente des parts, seront examinées par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte du FPI, et par Cassels Brock & Blackwell LLP, pour le compte des preneurs fermes. Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. et Cassels Brock & Blackwell LLP ont en outre été désignés comme ayant donné certains avis juridiques contenus dans le présent prospectus simplifié.

En date du présent prospectus simplifié, les associés et sociétaires d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., collectivement, sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation du FPI, et les associés et les autres avocats de Cassels Brock & Blackwell LLP, collectivement, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation du FPI.

L'auditeur du FPI, MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., comptables professionnels agréés, a indiqué qu'il était indépendant au sens des règles du Code de déontologie de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

AUDITEUR ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'auditeur indépendant du FPI est MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., 1155, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal (Québec) H3B 2J8. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres du FPI est Services de transfert de valeurs TMX, 200 University Avenue, Suite 300, Toronto (Ontario) M5H 4H1.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

ATTESTATION DU FPI

Le 12 octobre 2016

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de toutes les provinces du Canada.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER PRO

(signé) James W. Beckerleg
Chef de la direction

(signé) Gordon G. Lawlor
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) John Levitt
Fiduciaire

(signé) Gérard A. Limoges
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 12 octobre 2016

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de toutes les provinces du Canada.

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) Dan Sheremeto

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) David Barnes

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Justin Bosa

VALEURS MOBILIÈRES HAYWOOD INC.

Par : (signé) Don Wong

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) Onorio Lucchese

INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Fred Westra

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) Benoit Véronneau

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) Mark Johnson

VALEURS MOBILIÈRES BANQUE LAURENTIENNE INC.

Par : (signé) Tyler Wirvin

LEEDE JONES GABLE INC.

Par : (signé) Robert Harrison

RAYMOND JAMES LTÉE

Par : (signé) Richard Yu

